NORDVIK

Thereses gate 35B

1 soverom | 44 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Thereses gate 35B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
28	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
407	Kontaktinfo
410	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
413	Forbrukerinformasjon om budgivning
414	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.07.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og lys 2-roms rett ved Stensparken. Heis, 13 felles balkonger. Fyring, v.vann, internett inkl. Parkeringsleie*

Prisantydning	**4 790 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**4 803 838,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 074,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1923**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

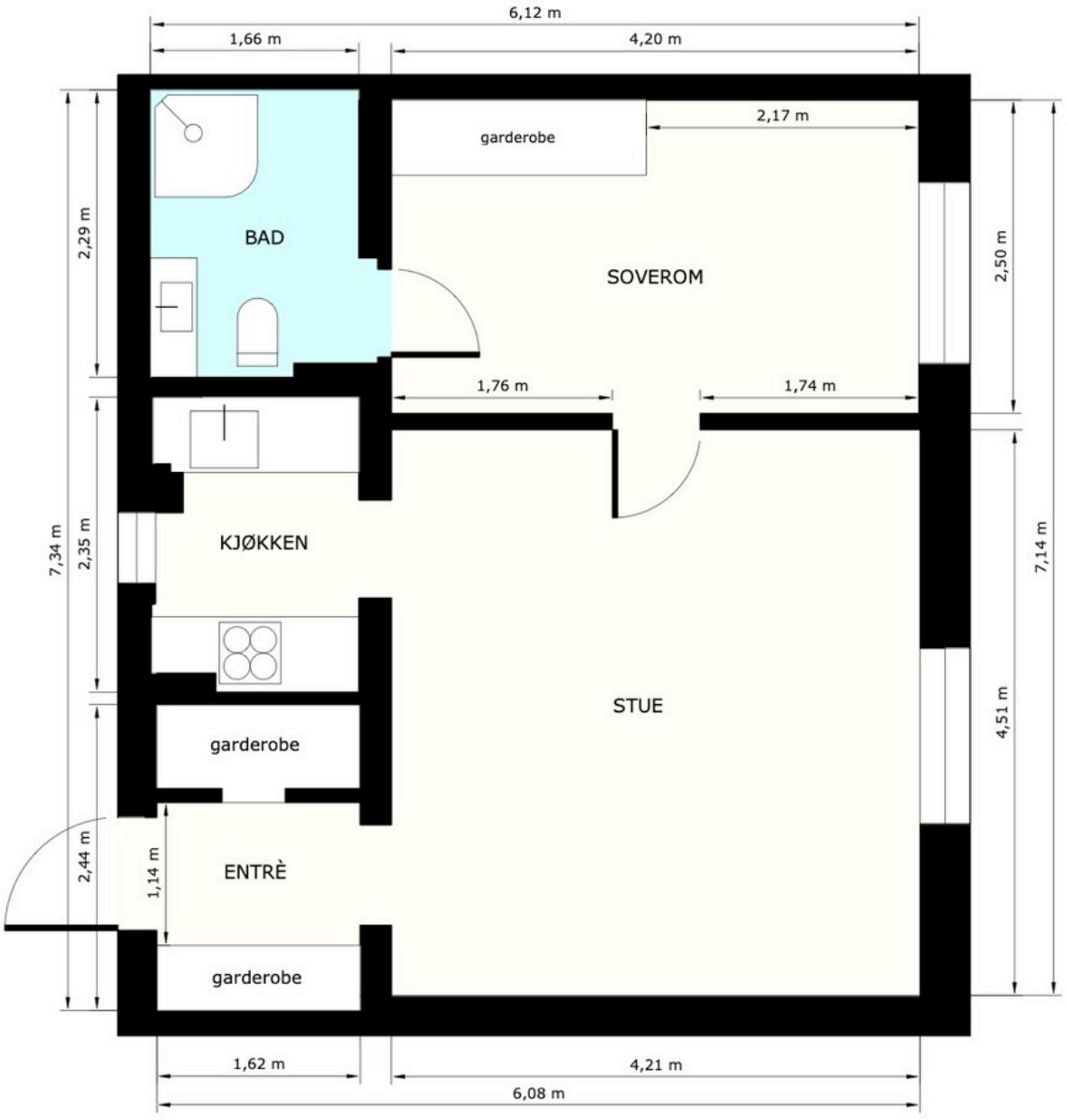
Lys og arealsmart 2-roms aksjeleilighet med etterspurt beliggenhet i hjertet av Bislett! Leiligheten ligger i 3. etasje med heisadkomst og byr på en sosial og veldisponert planløsning bestående av stor stue, kjøkken, romslig soverom, bad og entré. Her kombineres en moderne standard, lyse, delikate overflater med klassiske elementer som generøs takhøyde, store vindusflater og originale tregulv.

Bo supersentralt rett ved idylliske Stensparken - med byliv og kollektivtilbud rett utenfor døren, samt flere treningssentre, dagligvare, vakre parker og noen av byens koseligste restauranter og kaféer rett ved.

Nymalt 2025/26
Takhøyde på 274 cm
Varmtvann, fyring og internett inkludert
Tilgang til 13 felles balkonger
Parkeringsplasser til leie
Gjesterom til leie
Heis
To boder
Ingen dok. avgift

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.





Generøs takhøyde opp til 274 cm sammen med store vindusflater helt opp til taket gir en skikkelig god romfølelse!





Leiligheten er malt i en lekker fargepalett (2025/26) i tillegg til å ha lyse originale tregulv

Både oppvarming via radiatorer, varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene
















Aesop
Aesop





Det er heis i bygget, sykkelparkering i bakgård og parkeringsplasser til leie etter liste i bakgård





Med Stensparken som nærmeste nabo, i grønne og frodige omgivelser

Parkeringsplasser til leie etter liste i bakgård - både langtid og korttidsparkering




Kaffebrenneriet
Kaffebrenneriet

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0284/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Helene Naper Andersen

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 803 838,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 813 338,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1923

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entrè, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 44 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 1 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med heisadkomst, og inneholder: Entrè, kjøkken, stue, soverom og bad.

Standard
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Kjøkken: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, servant, servantskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig

behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører: Alder og slitasje.
Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevheter registrert. Bom i flis i entré.
Kjøkken: Overflater og innredning - Behov for lekkasjesikring.
Kjøkken: Trekk - Kullfiltervifte.
Avløpsrør: Alder og slitasje.
Vannledninger: Alder og slitasje.
Vannbåren varme: Alder og slitasje.
Våtrom: Overflate vegg/himling - Alder og slitasje.
Våtrom: Overflate gulv - Bom i flis. - Utilstrekkelig fall til sluk. (det er registrert fall, men ikke tilstrekkelig)
Våtrom: Sanitærutstyr - Alder og slitasje.
Våtrom: Ventilasjon - Naturlig ventilasjon.
Våtrom: Dokumentasjon - Ingen dokumentasjon på eventuelt tettesjikt.

Bygningsdeler som har fatt TG3:

Bad - membran, tettesjikt og sluk: Usikker tilstand og alder på tettesjikt og sluk. Behov for rehabilitering. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger. Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold (pga dusjkabinett over sluk). Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral: Felles varmtvann
Varmtvannsbereder: Felles varmtvann

Parkering
Det er 11 parkeringsplasser i bakgården.
Én plass kan bookes etter førstemann til mølla-prinsippet for korte perioder på noen timer av gangen.
Øvrige parkeringsplasser er faste plasser. Fast parkeringsplass koster 1 141 kr per måned.
Det er venteliste på faste parkeringsplasser. Per 29.juni 2026 er det 1 person på venteliste til parkering. Dette kan endre seg frem til overtagelse.

Øvrig er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid, på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2025: Satt inn metalldør mellom stue og soverom
2025: Malt kjøkken og soverom
2026: Malt bad, lagt mikrosement
2026: Malt stue

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både av faglært og ufaglært. Malt våtrom, lagt mikrosement i 2026.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, eldre bad før min eiertid.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tak rehabilitert i 2018.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, utbedringer og service fyrrom - 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Taket rehabilitert - 2018 Thorendahl AS
rehabilitert balkonger - 2024/25 Mesterbedriften Lund - maling alle koridorer, fellesareal/vinduer - 2024/25
Firesafe AS installert nytt brannvarslingsanlegg - 2026
Vannbehandlingskontroll av radiatorkrets - 2026.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, foreligger dokumentasjon. Målinger kun gjort i første etasje.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei, eiendommen har ikke pipe/ildsted.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, noen enheter har gamle vinduer. Vedtatt en plan om vedlikehold, vinduer ligger i denne planen.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, små sprekker i murfasade mot Thereses gate.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja, fellesarealer. Tiltak gjennomfart av Rentokil AS, Anticimex AS og Pelias AS.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, ikke feil men kontroll av radiatorkretsen viste behov for tiltak for å sikre stabil drift og varme. Vannet i radiatorkretsen er renset.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, det er vedtatt en rehabiliteringsplan for bygget. Ser på muligheter for å selge råloft for å innhente kapital. Eventuelt ta opp lån.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje.
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende løsøre/tilbehør medfølger ikke: Taklampe på soverommet.
Følgende løsøre/tilbehør medfølger: Alle hvitevarer medfølger salget.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Fremleie (utleie av leilighet/bruksoverlatning): Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruker av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlatning fås ved henvendelse fra OBOS.
I henhold til vedtektenes §15 kan styret gi tillatelse til fremleie i inntil 2 år. Ved særskilte omstendigheter kan Styret gi maksimalt 1 års forlengelse av tillatelsen. Forutsetning er at aksjonæren har bodd i leiligheten i minst 1 år.

Det er ikke tillatt å leie ut boligen via Airbnb eller andre korttidsutleietjenester.
Det er ikke lov å kjøpe leiligheten på vegne av barn eller andre.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet byggets felles varmeanlegg (bergvarme). Både fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 940 kWh, som har utgjort ca. 2 100 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand og priser varierer etter valgt leverandør.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 074,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter kr. 1 652,-
Elektrisitet og varmtvann kr. 172,-
Renhold fellesarealer kr. 481,-
Oppvarming kr. 584,-
Internett kr. 185,-

Styret opplyser om at felleskostnadene fra og med 1. september 2026 vil økes med kr 624,- per leilighet som følge av låneopptak ifm. vedlikeholdsarbeider.

De totale felleskostnadene vil fra 1. september utgjøre kr 3 698,- per måned.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 342 527,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 370 106,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet

markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet GlobalConnect, inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
Aksjeselskapet består av 77 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Aksjekapitalen er kr. 341.000,- fordelt på 341 aksjer á kr. 1.000,-.

Fasiliteter:
- Bygget har seks balkonger som vender ut mot Stensparken, i 2., 3. og 4. etasje. I tillegg er det 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgården. Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasjetilhørighet.
- Fellesvaskeri med vaskemaskiner og tørketrommel. (Denne leiligheten har opplegg for vaskemaskin på bad)
- Mulig å leie gjesterom i bygget (250,- per natt).
- Sykkelparkering i bakgård.
- Parkeringsleie i bakgård etter venteliste.
- Renhold av fellesarealene gjøres av vaskebyrå.
- Aksjelaget benytter Vibbo som informasjonskanal.

Aksjeselskapets hjemmeside:
https://theresesgate35.org/q/web/

Ifølge styret er det avdekket flere forhold i bygget som krever utbedring. Sakene som gjelder heis, avløp/rørledninger, fyrrom/varmeanlegg og fasade har høyest alvorlighetsgrad og må rettes snarlig. Det er samtidig usikkert hvor mye de samlede kostnadene blir.

På generalforsamlingen i 2026 ble det vedtatt å gjennomføre de høyest prioriterte tiltakene med finansiering gjennom banklån. Styret fikk samtidig fullmakt til å gjennomføre nødvendige branntekniske tiltak innenfor en ramme på inntil kr 2,9 millioner, samt å utrede muligheten for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer for å redusere lånebehovet.

Nedbetalingsstrategi:
Styret har opplyst at det må påregnes økte felleskostnader og/eller økt fellesgjeld som følge av planlagte vedlikeholdstiltak. Styret har bedt Tin om å undersøke hvordan en nedbetalingsstrategien har vært i andre borettslag og hvordan dette løses i byggebransjen. Formålet er å se hva slags verdier aksjelaget sitter på.

Styret ønsker å lufte minst tre typiske alternativer til nedbetalingsstrategi: 1. Tradisjonelt banklån (maks lån) 2. Salg av råloft (medium lån) 3. Salg av "bruksendret" loft (minste lån). På årsmøtet i 2026 ble det vedtatt at styret skal gjennomføre en mulighetsstudie for loftskonvertering som kan bidra til å redusere fremtidig lånebehov. Gjennomføring av mulighetsstudie er til formål for å finne ut om det er penger i loftet. Saken skal opp igjen for stemming, før videre beslutninger blir tatt.

Fra OBOS vedlikeholdsplan - Tiltak som bør prioiteres i tillegg til estimert kostnadsbilde. Merk: dette er kun et kostnadsestimat fra OBOS, endringer vil forekomme.
Brannsikkerhet – Installere Automatisk skåte på to-fløyede dører - 200 000 kr
Heis - Rehabilitering/utskifting - 3 000 000 kr
Rør - Kartlegging av vanninnlegg og bunnledninger - 100 000 kr
Rør- Forprosjekt for stigeledninger og avløpsrør - 50 000 kr
Rør - Rehabilitering/utskifting av rør og avløp - 15 400 000 kr
Fasade - Sikring mot nedfall av løs puss - 200 000 kr
Varmeanlegg - Varmepumper? Ikke i drift ved befaring - Ikke estimert
Varmeanlegg - Filter- og vakuumløsninger - 300 000 kr
Fasade - Rehabilitering av fasader - 3 400 000 kr
Vinduer - Reparasjon, utskifting og behandling - 3 200 000 kr
Tak - Kontroll og rengjøring - 70 000 kr
Oppganger - Utbedring av slitasje og terrazzo - 200 000 kr
Ventilasjon - Rengjøring av sjakter og kanaler - 100 000 kr
Total estimert kostnad: 26 420 000 kr

Økning fellesgjeld:
Vinduer: Vinduer som trenger utskifting skal byttes ut i løpet av høsten 2026. Måling av vinduer som skal byttes blir gjennomført 17.08.2026. Vinduer i denne leiligheten står på liste over måling. Styret informerer om at vinduer som må byttes vil være en kostnad som blir regnet inn i felleskostnadene. Vinduer som trenger reparasjon (f.eks. sprukket glass) må eier selv betale for. Per 16.07.26 vet ikke styret hva kostnaden vil komme på, da antall vinduer som skal byttes ut ikke er telt opp.

Hva skjer ellers i aksjelaget:
Fuktskader i kjellerbod – vurdering av dreneringstiltak. Det er ikke gjort egne tiltak mot fukt i kjeller per nå. Dette må sees i sammenheng med videre arbeid med avløp, drenering og øvrige tekniske forhold i bygget.

Kapasitet vann- og avløpsledninger.
Hva skjer videre: Styret følger opp videre kartlegging og er i dialog med flere firmaer om mulige løsninger og videre prosess.

Skadedyrkartlegging og tiltak.
Skjeggkresanering og tiltak mot møll er utført. Tiltak mot rotter er innført, og følges opp kontinuerlig (tette/utbedre

der det avdekkes mulige tilgangspunkter).

Elkontroll fellesanlegg (lovpålagt)
Tilstandsvurdering av el-nett i fellesarealer er gjennomført. Avtale om fast, jevnlig kontroll hvert 5. år er etablert. Avvik er utbedret.
Status: Ferdigstilt (avvik utbedret).

Vedlikeholdshistorikk
2025: Oppgradering av felles balkonger, oppusset gjesterom, maling og overflateoppussing av fellesarealer.
2022 : Nytt callinganlegg installert, hvor man kan åpne døren med mobilen eller adgangsbrikke.
2021 : Teknisk rom: Begge kompressorene i begge varmepumpene er byttet. Brannsentralen i hallen er byttet. Det er montert ventilasjonsløsning i de ulovlig sammenslåtte leilighetene 114, 116, 120, 216, 315, 316 og 320, som var et krav for å få dem godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, og de er nå godkjent. Sykkelparkeringen i bakgården er utvidet og tilpasset. Det er foretatt utbedringer rundt det ene avløpet / asfalthull i bakgården.
2020 : 55 leilighetsdører er byttet til brannklassifiserte dører slik at alle leilighetene på hele bygget nå har godkjente dører. Det er foretatt utbedringer av skader på gesimskant over porten til bakgården, på fasaden mot Theresesgate. Gjesterommet har fått nytt vindu. Teknisk rom / Bakgården: Oljetanken er gravd opp og fjernet fra bakgården. Godkjente masser er fylt på og området er reasfaltert. Oljefyren er fjernet fra teknisk rom og erstattet med ny el-kjele. Isolering av rør og komponenter i teknisk rom. Himlingen i teknisk rom og verksted er støyisolert.
2019 : Nye branndører inn til begge loftene samt til hovedtavlerommet i kjelleren. Nye brannklassifiserte dører inn til leilighetene 322 og 222. Nye transformatorer i teknisk rom samt nye ekspansjonskar.
2018 : Bygd 30 boder slik at alle leilighetene har 2 hver. Mer strøm inn til bygget og ny hovedtavle. Omlegging av taket ned til undertak m.m. Nye branndører i alle trapperom i alle etasjene. Varmtvannsberederne i 26 leiligheter i begge fløyene er fjernet og leilighetene er koblet på felles varmtvannsanlegg i kjelleren.
2017 : Nytt postkasseanlegg. Alle leiligheter og næringslokaler har fått nye pulverapparater. Brannsikring av blokkede leilighetsdører.
2015 : Installert bergvarme.
2013 : Fornyet gårdens avløpsrør. Montert nye porttelefoner.
2012 : Oppgradert elektrisk hovedtavle.
2010 : Skiftet ut heis.

Eiendommens historie:
Kvindernes Boligselskap AS ble stiftet i 1923 av Norges første kvinnelige høyesterettsadvokat, Elise Sem. Formålet var å skaffe økonomisk uavhengige kvinner egen bolig. I dag kan begge kjønn kjøpe bolig i gården, men kun én person kan eie og bo i leiligheten.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Intern forkjøpsrett hvor aksjonærene har forkjøpsrett. Hvis flere aksjonærer ønsker å kjøpe, har den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Disse har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende iht. selskapets vedtekter §21. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Det er per 26.07 ingen lån registrert på akjselaget, men på årsmøtet i 2026 ble det vedtatt at det skal tas opp lån for utbedring av flere forhold i bygården. Styret har valgt Nordea som långiver ifm. finansiering av vedlikeholdsarbeider. Ifølge informasjon fra styret var det Nordea som kunne tilby den laveste renten for aksjelaget. Dette var derfor det mest gunstige lånet for selskapet og beboerne.

Aksjelaget får i første omgang utbetalt 3 millioner kroner fra banken (lån) i august 2026 og ytterligere 1 million kroner i september. For å betale renter og avdrag på lånet må felleskostnadene økes, slik årsmøtet har vedtatt. Beregning av oppdaterte felleskostnader er opplyst av styret i samråd med OBOS: Felleskostnadene vil fra og med 1. september 2026 økes med kr 624,- per leilighet som følge av låneopptaket.

Arbeidene som starter etter sommeren ifm. låneopptaket:
· Montering av branndører
· Brannsikring av bodene i 5. etasje
· Utbedring av fasaden
· Utskifting av vinduer
· Nødvendige arbeider i fyrrommet

Megler eller selger har per 26.07 ikke blitt forelagt detaljert oversikt over lånebetingelser (lånet er ikke etablert enda). Styret informerer også om at dersom man har behov for en individuell nedbetalingsplan, altså at du betaler ned lanet raskere, kan styret kontaktes.

Fellesgjelden vil etter info fra styret øke mer senere. Se nærmere info under "Om aksjeselskapet", eller vedlikeholdsplan fra OBOS vedlagt salgsoppgaven.

Sikringsordning: Boligselskapet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Fellesformue

Kr 80 472,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et underskudd på kr. 4 176 658. For 2026 er det budsjettert med et underskudd på kr. 2 098 250.

Vedtekter og husordensregler
Ifølge vedtekter kan leilighetene kun eies og bebos av én person.

Vedtektene og husordensreglene følger vedlagt i salgsoppgaven. I henhold til vedtektene skal kjøper skriftlig erklære seg inneforstått med selskapet vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler. Dette vil styret innkalle kjøper til når forkjøpsfristen er utløpt. Se håndbok med opplysninger om boligselskapet fra A-Å. Denne følger vedlagt bak husordensreglene.

I henhold til vedtektene (§5) skal kjøper skriftlig erklære seg inneforstått med selskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler. Dette vil styret innkalle kjøper til når forkjøpsfristen er utløp.

Firma kan ikke eie bolig i aksjelaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret arrangerer dugnad hver år. Styret henger årlig oppslag med dugnadens gjøremål på styrets oppslagstavle i vestibylen hvor du skriver deg på oppslaget. Alle oppfordres til å delta.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i henhold til vedtektene §14 og husordensregleren pkt. 5. Styret har anledning til å gi dispensasjon for dyrehold der det foreligger særskilte grunner. Søknad må godkjennes av styret før dyreholdet starter.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82936284

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 480 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt og meget attraktivt boligområde på Bislett. Bislett ligger i bydel St. Hanshaugen og tilhører indre by i Oslo, så her har du nærhet til alt! Utenfor døren finner du populære handlegater, kaféer, restauranter, uteliv, utdanningstilbud, samt god offentlig kommunikasjon.

Leiligheten ligger like ved vakre Stensparken, en idyllisk oase i urbane omgivelser. Her er det bare å tusle rett ut døren til grønne omgivelser. Parken har flotte plenområder for grilling og soling, stier og et forfriskende plaskebasseng. Fra Blåsen, den ene høyden i parken, kan du nyte nydelig utsikt utover Oslo, og på den andre siden finner du vakre Fagerborg kirke. Fra boligen er det også få minutters gange til St. Hanshaugen park med grøntområder og turstier.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Extra, Bunnpris og Rema 1000, samt døgnåpne Bislett Mini kiosk med et bredt vareutvalg. Det er flere søndagsåpne matbutikker i nærområdet. Boligen har i tillegg umiddelbar nærhet til en rekke kaffebarer og spisesteder med blant annet Kaffebrenneriet i samme bygg. Det er gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingsentre. På få minutter når du blant annet Nye Bogstadveien, Hegdehaugsveien, Karl Johan, Majorstuen og Ullevål med mer.

Offentlig kommunikasjon
Fra leiligheten er det gode kollektivtilbud hovedsakelig via buss og trikk. Nærmeste trikkeholdeplass er Bislett med linje 17 og 18 som ligger ca. 200 meter fra boligen, samt buss linje 21 og Flybuss. Det er gangavstand til T-bane på Nasjonaltheateret og Majorstuen stasjon.

For den treningsglade
Det ligger flere treningssentre i nærområdet. SATS Fagerborg og SATS bislett, Fresh Fitness avd. Majorstuen, Bislett Stadion og Bislett Bad. Bislett stadion har fotballbane, stort utendørs friidrettsanlegg og innendørs løpebane. På Lille Bislett er det tufteanlegg, 5-er kunstgressbane og streetbasketballbane.

Utdanningsinstitusjoner
Boligen har kort vei til OsloMet, Tannlegehøyskolen, Det juridiske fakultet, Blindern og HiO. Utover dette kommer man seg raskt til de fleste av byens studiesteder med trikk, buss eller t-bane. Det er trikkestopp rett utenfor Thereses gate, samt bussforbindelser i nærheten med kort vei til UiO og BI. Trikk nr. 18 tar deg til Blindern Universitetsområde på få minutter. Det er også få minutter med trikk opp til Rikshospitalet, og gangavstand

til Ullevål sykehus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for vanningshus (uattestert) datert 1923 og ekspedisjonsdokument for VVS- anlegg (uattestert) datert 1924 .
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest wc i 5 etasje, datert 17.juli 1963
Ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon av blokk/bygård/terrassehus, datert 05.05.2004
Ferdigattest for bruksendring av blokk/bygård/terrassehus, datert 18.01.2007
Ferdigattest for endring/reparasjon av byggtekniske installasjoner, datert 27.03.2012
Ferdigattest for innlegging av nytt vann varmtvann til 26 leiligheter, datert 05.03.2019
Ferdigattest for utskiftning av leilighetsdører, datert 25.06.2020
Ferdigattest utskifting av rør og sluk i forbindelse med rehabilitering av bad, datert 11.01.2021
Ferdigattest for sammenføring av hybler, datert 25.05.2021
Ferdigattest for oppføring av nytt rekkverk på syv balkonger, datert 08.09.2025
Ferdigattest for rehabilitering av syv balkonger, datert 09.09.2025

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens rombruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen ligger i støysonene gul, bane gul sone, vei rød sone og bane rød sone. Informasjon om støysoner kan leses i kommuneplanen.

Thereses gate 35 - utvidelse av brannalarmanlegg
Saksnummer: 2026/05078 - Byggesak
Mottatt sak: 05.05.2026
Søknaden om utvidelse av brannalarmanlegg er godkjent av kommunen. Arbeid vil ikke påvirke naboers interesser og nabovarsel kan derfor unnlates.

Thereses gate 33 A - pergola over eksisterende uteservering
Saksnummer: 2025/07347 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer: 2025/20450 - Byggesak
Fortsettelse av sak: 201914303
Mottatt sak: 25.10.2025
Status: Under behandling

Eugenies gate 8 A-C - oppføring av 19 balkonger
Saksnummer: 2026/04658 - Byggesak
Mottatt sak: 24.04.2026
Status: Under behandling

Thereses gate 32 B - etablering av uteservering og markiser
Saksnummer: 2026/06212 - Byggesak
Mottatt sak: 01.06.2026
Status: Under behandling

Byggearbeider i området må påregnes.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/216/233:
19.05.1874 - Dokumentnr: 900319 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

21.01.1875 - Dokumentnr: 927192 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

21.10.1909 - Dokumentnr: 900440 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

28.02.1925 - Dokumentnr: 993607 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

06.07.1926 - Dokumentnr: 912452 - Erklæring/avtale
ang drenneringsledninger

19.04.1960 - Dokumentnr: 506864 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.03.1980 - Dokumentnr: 505333 - Rettighet
Rettighetshaver: Kvikk Vaskeri AS
Org.nr: 813 668 262
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 16,176
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

12.08.1986 - Dokumentnr: 49502 - Rettighet
Rettighetshaver: Piccolo Restaurant And Del
Org.nr: 937 421 958
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 51,600
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

23.12.1992 - Dokumentnr: 62167 - Rettighet
Rettighetshaver: Bislet Tannlegesenter Bjørn V Knutsen
Org.nr: 965 619 348
LEIE AV KONTORLOKALER
AREAL: CA 72 M2
LEIESUM: KR 55 000.-PR ÅR
LEIETID: TIL 01.08.2002
FREMLEIE TILLATT MED SKRIFTLIG SAMTYKKE
FLERE BESTEMMELSER

Dokumentnr: 910464 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 59B - UTGÅTT
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

31.07.1890 - Dokumentnr: 900107 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:236

06.12.1890 - Dokumentnr: 900205 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:237

22.01.1891 - Dokumentnr: 900012 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:235

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

I følge Selskapets vedtekter skal dialog med byantikvaren skje via styret.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg betales iht. oppdragsavtale.
Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. juli 2026

Ansvarlig megler
Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90215515

Megler 2
Elise Graneng Olafsen, Sjef for Fullmektiger / Kvalitet / Eiendomsmegler
Tlf. 48254240

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

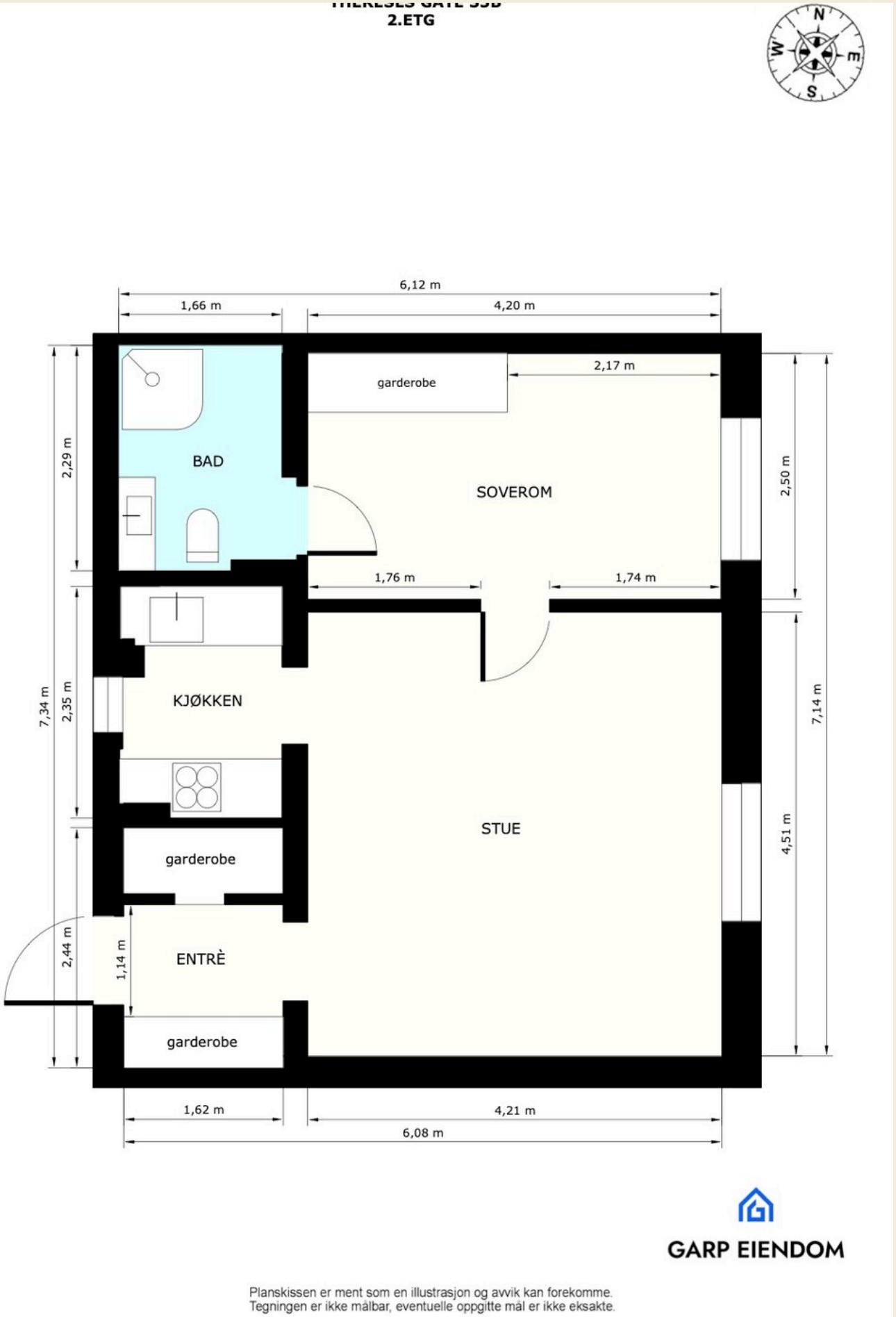
Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



Thereses gate 35B
0354 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1923
BRA:	49 m^2
BRA-i:	44 m^2
Rapportdato:	9.7.2026 (Gyldig til 9.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	12	1	2

Supertakst

GNR: 216 BNR: 233

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Thereses gate 35B
0354 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Årsak: Eltilsynsrapport eldre enn 5 år. Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Usikker tilstand og alder på tettesjikt og sluk. Behov for rehabilitering. - Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold. - Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Alder og slitasje.
Etasjeskille og gulv på grunn	- Skjevheter registrert. - Bom i flis i entré.
Kjøkken - Overflater og innredning	- Behov for lekkasjesikring.
Kjøkken - Trekk	- Kullfiltervifte.
Avløpsrør	- Alder og slitasje.
Vannledninger	- Alder og slitasje.
Vannbåren varme	- Alder og slitasje.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- Alder og slitasje.
Våtrom - Overflate gulv	- Bom i flis. - Utilstrekkelig fall til sluk. (det er registrert fall, men ikke tilstrekkelig)
Våtrom - Sanitærutstyr	- Alder og slitasje.
Våtrom - Ventilasjon	- Naturlig ventilasjon.
Våtrom - Dokumentasjon	- Ingen dokumentasjon på eventuelt tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.7.2026	**9.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Helene Naper Andersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Thereses gate 35B, 0354 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**233**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1923**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

3. etasje

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Kjøkken: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, servant, servantskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**4**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i.	**4** Romfordeling: Loftsbod i fellesareal.	**0**	**0**
3. etasje	**44**	**44** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e.	**0**	**0**
Kjeller	**1**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i.	**1** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**49**	**44**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 1 kvm og loftsbod på 4 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 274 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer: Isolerglassvinduer i trekarmer.
Innerdører: Hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Jømna med brannklassifisering B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer skiftet på 1980-tallet.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering — **TG-2**

Vinduene er isolerglassvinduer i trekarmer som ble skiftet på 1980-tallet, og rutene er dermed eldre enn 35 år.

Det er registrert værslitte karmer. Innerdørene er hvitmalte med porøs kjerne, og ytterdøren er en brannklassifisert sikkerhetsdør (B30). På grunn av høy alder på isolerglassrutene må det påregnes utskifting innen relativt kort tid, da faren for punktering øker med alderen. Værslitte karmer bør behandles og vedlikeholdes for å unngå videre nedbrytning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 5 mm, 7 mm, 10 mm.
Lokalt avvik: 10 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 10 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 10 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 8 mm, 15 mm, 20 mm.
Lokalt avvik: 20 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 30 mm (rett frem), 24 mm (høyre), 12 mm (midt på gulvet).
Avvik: 30 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Nivåforskjell mellom rom større enn 25mm = TG 2
Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter større enn 15mm = TG 2
Målt totalt høydeforskjell større enn 30mm = TG 2

Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svekkelser eller svikt i konstruksjonen. Ved slike forhold anbefales det nærmere undersøkelser av årsak og skadeomfang = TG 3

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er foretatt planhetsmålinger i entré og stue med linjelaser. I entréen ble det målt lokalt avvik på 10 mm og totalt avvik på 10 mm, som ligger innenfor akseptable toleranser. I stuen ble det målt lokalt avvik på 20 mm og totalt avvik på 30 mm, som overstiger vurderingskriteriene for lokal og total planhet.

Skjevhetene i stuen er i hovedsak av estetisk og bruksmessig karakter, og vil kunne merkes ved eksempelvis møblering og gulvbelegg dersom de ikke utbedres.

I entré er det lagt fliser og her er det registrert bomlyd, og muligens løse fliser på gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefalt.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er ikke installert lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt kullfiltervifte over stekesonen. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask eller innredning.

Det er ikke installert lekkasjesikring under kjøkkenbenken, noe som gir økt risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages i tide og kan medføre fuktskader på innredning og bygningsdeler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Tiltaket må utføres av rørlegger.
Et alternativ er å montere en sensor som gir lyd/alarm i tilfellet lekkasje, men vær oppmerksom på at denne ikke vil stoppe en eventuell lekkasje.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**

Stoppekran plassert i fellesareal. Ikke funksjonstestet.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Vannledninger er utført i kobber. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller andre synlige avvik ved befaringen.

Stoppekran er plassert i fellesareal og ble ikke funksjonstestet. Rørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, noe som gir tilstandsgrad 2. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsforstyrrelser, og det bør påregnes utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gang utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført eltilsyn fra 2020 som godkjenner anlegget, og eier har ikke gitt opplysninger om arbeider utført i tiden etter tilsynet. I henhold til retningslinjer skal vi anbefale en utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæring (foreligger ikke), eller det er utført eltilsyn innen de siste 5 årene.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i gang utenfor leiligheten og er utstyrt med digital strømmåler og automatsikringer.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført eltilsyn fra 2020, men det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene. Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Eltilsynsrapport eldre enn 5 år.
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Det er ikke registrert spor etter mus, rotter eller andre skadedyr ved befaringen. Eier har opplyst at det ikke er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er ikke registrert forhold som gir grunn til å anta aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

6.9 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.10 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Felles varmtvann.

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom — TG-3

Generell beskrivelse

Badet har flislagte gulv, som nylig er overflatebehandlet med microcement, og malte vegger, og er utstyrt med dusjkabinett, servant og toalett. Rommet har naturlig ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Microcement lagt på gulv i 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Baderommets vegger har malt overflate. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.
TG2 settes pga slitasje på overflatene, og behov for oppgradering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet har nådd en alder og tilstand der det anbefales rehabilitering. Tettesjikt, sluk og overflater bør fornyes etter gjeldende krav til våtrom. På kort sikt anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på vegger.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis, Malt gulv

Flisene er malt/behandlet med microcement i 2026.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Bomlyd enkelte steder, men i liten grad.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Gulvet har fall til sluk, men tilfredsstiller ikke dagens krav.
Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja

Observerte avvik:
- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: ikke relevant (dusjkabinett)
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på vegger og gulv, i påvente av en rehabilitering av badet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Eldre støpejernsluk

Type tettesjikt	**Annet**

Ikke påvist memebran.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Usikker tilstand og alder på tettesjikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Badet har eldre støpejernsluk, og det er ikke påvist membran som tettesjikt. Det mangler mulighet for renhold og inspeksjon av sluket, og det er avvik på kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av vanntett sjikt ved dørterskel.

Tettesjiktet har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader.

Samlet sett innebærer forholdene økt risiko for fuktskader over tid, og utbedring av tettesjikt og sluk bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Servant, Klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant og klosett. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og klosettet har utenpåliggende sisterne.

Tilstandsgrad 2 settes pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sanitærutstyr anbefales skiftet ut i forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

Beskrivelse:
Papirark.

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet ventileres med naturlig avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist tilfredsstillende luftavtrekk fra rommet, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon.

Manglende luftutskifting gir økt risiko for fuktopphopning og muggdannelse over tid. Det anbefales å utbedre eller supplere ventilasjonen for å sikre tilfredsstillende luftutskifting på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk til rommet for å sikre god luftgjennomstrømming og redusere risiko for bl.a. kondensproblematikk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Tilstøtende vegg mot våt sone er av mur/betong og hulltaking er ikke mulig.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helene Naper Andersen	9578-5999-4-1197153	2026-06-22 14:31:40

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0284/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 35B, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Helene Naper Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82936284
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt våtrom, lagt mikrosement i 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Endre bad før min eiertid.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak rehabilitert i 2018.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Utbedringer og service fyrrom - 2025

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket rehabilitert - 2018 Thorendahl AS rehabilitert balkonger - 2024/25 Mesterbedriften Lund - maling alle koridorer, fellesareal/vinduer - 2024/25 Firesafe AS installert nytt brannvarslingsanlegg - 2026 Vannbehandlingskontroll av radiatorkrets - 2026

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, foreligger dokumentasjon. Målinger kun gjort i første etasje.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har ikke pipe/ildsted.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Noen enheter har gamle vinduer. Vedtatt en plan om vedlikehold, vinduer ligger i denne planen.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Små sprekker i murfasade mot Thereses gate.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Fellesareler: tiltak gjennomført av Rentokil AS, Anticimex AS og Pelias AS.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Ikke feil, men kontroll av radiatokretsen viste behov for tiltak for å sikre stabil drift og varme. Vannet i radiatorkretsen er renset.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er vedtatt en rehabiliteringsplan for bygget. Ser på muligheter for å selge råloft for å innhente kapital. Eventuelt ta opp lån.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0284/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Helene Naper Andersen	**2026-06-22**

Identifikasjon

Helene Naper Andersen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse **Thereses gate 35B, 0354 OSLO**	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314560**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80528086**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **233**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0317**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1923**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **214,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **214,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 549 kWh**



Thereses gate 35B, 0354 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Thereses gate 35B, 0354 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Elise Graneng Olafsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: e.olafsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0284/26 . Vår ref.: 7183-1-201 Dato: 22.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kvindernes Boligselskap As
Organisasjonsnr: 921121679
Aksjonær: Andersen, Helene Naper
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 201
Aksjeboenhetsnumer: 00021
Adresse: Thereses Gate 35 B, 0354 OSLO
Aksjenummer: 183-188
Gnr. 216
Bnr. 233

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82936284.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Intern forkjøpsrett: Ja Frist på en uke er som nevnt i selskapets vedtekter § 21, gjelder kun internt for aksjonærene. Frist for styregodkjennelse er ikke oppgitt i vedtekter, men kjøper/megler kan regne med innen 20 dager. Parkering: noen plasser til leie, kontakt styret. I henhold til vedtektene skal kjøper skriftlig erklære seg inneforstått med selskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler. Dette vil styret innkalle kjøper til når forkjøpsfristen er utløp Se håndbok med opplysninger om boligselskapet fra A-Å. Denne følger vedlagt bak husordensreglene. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til selskapets vedtekter §21. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, sendes direkte til styret v/STYRELEDER, Aleksander Andersen aleksander.andersen293@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 074,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Elektrisitet og varmtvann	172,00	
Renhold felles	481,00	

Felleskostnader fra andelsleiligheter	1 652,00
Oppvarming	584,00
Internett	185,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 012,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	80 472,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Aleksander Andersen, e-post: . Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7183
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. mai kl. 18:00 og lukker 31. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7183

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysisk møtelokasjon
Lokasjon: Ila skole, Fougstads gate 10, 0173 Oslo

Rom: Info kommer senere.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Utføre kritiske tiltak i vedlikeholdsplanen
8. Branndører og brannsikring
9. muligheter for nedbetalingsstrategi: loftskonvertering
10. Vedtektsendring §5 for beboerantall i leiligheter med bad
11. Løsning for booking av tørkerom

12. Varsling om arbeider når beboere er på ferie

13. Nye vinduer må vende innover

14. 1) Informasjon ut til aksjeeierne og kommunikasjon: status nå og forslag til endringer (inkl. bruk av Vibbo)

15. 2) Tillit til styreleder/styret

Med vennlig hilsen,
Styret i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksander Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stina Elisabeth Ovesen og Ane-Marte Grønstad Liane er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7183 Revisjonsberetning og årsregnskap.pdf
2. Forsikring-Sikkerhetsforskrifter-2026.pdf
3. Konsekvenser uten og med jevnlig vedlikehold.jpg
4. BrannTeknisk -Tilstandsanalyse Thereses gate 35-2510.pdf
5. Lovpålagt EL kontroll [Kvindernes Boligselskap AS] 25.09.2025.pdf
6. Lovpålagt heiskontroll 2025.09.08-Periodisk kontroll - pbl-164256-43507.pdf
7. Lovpålagt radonmåling -2526.pdf
8. Lovpålagt Risikovurdering Legionella Kvindernes Boligselskap 051125.pdf
9. Lovpålagt Siemens Aarskontroll brannalarmanlegg - 251219.pdf
10. Lovpålagt TFC Kontrollrapport Nødlys - 25.09.05- Thereses gate 35B.pdf
11. Lovpålagt TFC Kontrollrapport Slukkere - 25.09.05- Theresesgt. 35.pdf
12. OBOS 3.00 Befaringsnotat Vinduer 13.05.2026 (ID 245483).pdf
13. KBS_aarsberetning_2025+.pdf
14. Oversikt over gjennomførte tiltak mot rotter.pdf
15. RoerleggerSentralen-Felles VVS Inspeksjon 2025 - Kvindernes Boligselskap AS.pdf
16. Branntek Brannvarsling kontroll -Thereses gate 35 - Rapport for servicebesøk 08.01.2026 (1).pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at styrets godtgjørelse for 2025 settes til kr. 270 000, med en fordeling på kr. 130 000 til styreleder og kr. 140 000 fordelt på øvrige styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen instiller følgende:

Styremedlem

Det har vært vanskelig å finne kandidater i år, men vi har funnet to kandidater som er interesserte i å sitte som styremedlemmer, valgkomiteen har fått et veldig godt inntrykk av begge to når vi har møtt de og snakket med de

1. Valentino Oliva Decina

Virket veldig imøtekommende og motivert, jobber turnus som vernepleier

Ville inn i styret fordi han ønsket en ny type utfordring

2. Simen Engebretsen

Var også veldig imøtekommende og virket motivert, jobber selvstendig med IT og tenkte det var en god anledning til å være med i styret siden han uansett for en periode jobber hjemmefra

Vara

1. Inger Dagrunn Karlsen

Har vært litt frempå og vært med på et styremøte, vi tenkte derfor det var fint at hun fortsatt vil sitte og det var hun enig i

2. Tore Ljøkelsøy

Har sittet som vara tidligere og vil gjerne fortsette.

Valgkomiteen

Eli, Ellen og Erik står gjerne oppført som valgkomite i neste periode også

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Simen Engebretsen
- Valentino Oliva Decina

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Dagrunn Karlsen
- Tore Ljøkelsøy

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Eli Hovdenak
- Ellen Worren
- Erik Heiberg Mowinckel

Sak 7

Utføre kritiske tiltak i vedlikeholdsplanen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger frem vedlikeholdsplanen, som bygger på rapporter og vurderinger fra fagfolk. Planen viser at boligselskapet har flere akutte og nødvendige vedlikeholdsbehov (de mest prekære er markert med rødt).

De mest kritiske tiltakene gjelder blant annet brannavvik, fasade, fyrrom, vann-/avløpsledninger og vinduer. Tiltak som gjelder liv, helse og brannsikkerhet må prioriteres først.

For å kunne gjennomføre de akutte tiltakene er det nødvendig å ta opp banklån. Dette vil medføre økte felleskostnader for aksjonærene.

Styret vurderer at risikoen ved å utsette nødvendige utbedringer er betydelig, både teknisk, økonomisk og sikkerhetsmessig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å gjennomføre de akutte og prioriterte tiltakene i vedlikeholdsplanen, og at tiltakene finansieres gjennom banklån.

Forslag til vedtak
Gjennomføre prioriterte (røde) tiltak i vedlikeholdsplanen, med finansiering gjennom banklån

Vedlegg
17. OBOS - 3.00 Vedlikeholdsplan (ID 230506)-260204.pdf

Sak 8

Branndører og brannsikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av bygget. Analysen viser nødvendige brannteknisk tiltak, blant annet knyttet til dører, brannskiller og bodene i 5. etasje som ligger i tilknytning til rømningsvei. Det er også innhentet en second opinion fra en annen brannrådgiver. Denne vurderingen har redusert omfanget der det er faglig forsvarlig, men bekrefter at behovet for brannsikring av bodene i 5. etasje fortsatt består.

Anbefalt løsning for bodene er å kle eksisterende bodvegger med to lag branngips, kombinert med branndetektorer i hver bod. Kostnad for detektorer er anslått til ca. 50 000 kr. Samlet kostnadsramme for tiltakene settes til inntil ca. 2,9 mill. kr inkl. mva., inkludert noe reserve for mindre tillegg og avklaringer. Monts overordnede prisfordeling viser en total på ca. 2,15 mill. kr eks. mva., hvor bodarealene utgjør ca. 613 753 kr eks. mva.

Som et grovt anslag tilsvarer 2,9 mill. kr ca. 35 000 kr per boenhet dersom beløpet fordeles likt på alle enheter. Dette er kun et foreløpig regneeksempel. Endelig beløp per aksjonær må beregnes av OBOS etter korrekt fordelingsnøkkel. Dersom tiltaket finansieres med lån, vil månedlig økning i felleskostnader også avhenge av lånebeløp, rente og nedbetalingstid.

Saken gjelder nødvendig gjennomføring av branntekniske tiltak og fullmakt til finansiering av disse.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige branntekniske tiltak innenfor en kostnadsramme på inntil 2,9 mill. kr inkl. mva.

Styret anbefaler at tiltakene finansieres ved låneopptak i boligselskapet, men at styret samtidig undersøker med OBOS om det kan åpnes for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer som ønsker å redusere sin andel av lånebelastningen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige branntekniske tiltak innenfor en kostnadsramme på inntil 2,9 mill. kr inkl. mva. Tiltakene finansieres ved låneopptak i boligselskapet. Styret gis fullmakt til å innhente endelige lånevilkår, inngå nødvendige avtaler og gjennomføre tiltakene. Styret skal samtidig avklare med OBOS om det kan åpnes for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer som ønsker å redusere sin andel av lånebelastningen, dersom dette lar seg gjennomføre på en praktisk og korrekt måte. Endelig fordeling per aksjonær og konsekvens for felleskostnader beregnes av OBOS og informeres til aksjonærene før endelig iverksettelse av finansieringen.

Vedlegg

18. BrannTeknisk -Tilstandsanalyse Thereses gate 35.pdf

19. BrannTeknisk - Notat.pdf

Sak 9

muligheter for nedbetalingsstrategi: loftskonvertering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksfremstilling

I sammenheng med vedlikeholdsplanen, så har OBOS Prosjekt AS gitt sine prisantydninger på utbedringer. Sammen med beboerne så ønsker styret å diskutere alternativer for en nedbetalingsstrategi for banklånet som må tas. Hensikten med dette fremlegget, er at styret og beboere sammen gjør seg noen tanker og diskuterer gårdens økonomiske fremtid.

- Vedtaket for denne saken handler om vi skal gjennomføre en mulighetsstudie for en evt. loftskonvertering.
- Vedtaket handler IKKE om å gjennomføre en evt. loftskonvertering.

Styret har bedt Tin om å undersøke hvordan en nedbetalingsstrategien har vært i andre borettslag og hvordan dette løses i byggebransjen. Logikken her, er å se over hva slags verdier vi sitter på. Styret ønsker å lufte minst tre typiske alternativer til nedbetalingsstrategi:

1. **Tradisjonelt banklån (maks lån).** Fulle beløp belånes, som gir oss de dårligste lånebetingelsene.
2. **Salg av råloft (medium lån).** Lånebeløpet reduseres noe med salg av råloft til en entreprenør/boligutvikler. Dette gir oss medium-ok lånebetingelser. Dette betyr at de kjøper med hensikt om å konvertere loft til boliger. Dette gitt at alle beboernes bod blir overholdt.
3. **Salg av "bruksendret" loft (minste-lån).** Vi tar på oss selv å utforme en søknad og få gjennom en bruksendring selv. Dette gir oss de beste lånebetingelsene, ettersom "bruksendret" eller godkjent loft-til-bolig potensielt dobler verdien på loftet. Dette gitt at alle beboernes bod blir overholdt.

Alternativ 1., betyr teknisk sett å "sitte stille i båten" og ta kostnadene slik de er. **Alternativ 2. og 3.** handler om å konvertere råloft til boliger, der vi kan senke lånet betraktelig.

- **gjennomføre mulighetsstudie** for å finne ut om det er penger i loftet - "koster det mer enn det smaker?". Studien innebærer å finne x.ant. boliger som er mulig å bebygge uten at det går utover bodkapasitet, rømningsvei, dagslys, brannkrav osv.
- **godkjent bruksendring "fra-loft-til-bolig" / loftskonvertering hos Plan- og bygningsetaten (PBE).** Dette er det samme som vi har gjort med legekontorene.
- **loftskonvertering/prosjektstyring.** Her må det inn et entreprenørselskap.

Vedtak:

Dette vedtaket omhandler bare første punkt: **gjennomføre mulighetsstudie.** Deretter så skal saken opp igjen for stemming om vi skal godkjenne om vi forbereder en evt. bruksendringssøknad til PBE. Tin & hans samarbeidspartnere har lagt frem et tilbud på ca 85.000 ekskl.moms (med forbehold om 10% avvik) på en mulighetsstudie - dette er en brøkdel av hva det koster å kontrahere et arkitektkontor. En tentativ spesifikasjonsliste på studien er som følger:

- x.ant. boliger/salgbart areal.
- strenge krav på leilighetsstr. For å opprettholde samme type sivilstand/beboer-demografi, skal det skisseres boliger i samme størrelsesorden som eksisterer i gården i dag.
- bodkapasitet.
- rømningsvei.
- brannkrav.
- markedsundersøkelser.

Merk! Alternativet om loftskonvertering er bare gyldig dersom vedtekt §5 endres, der vedtekten i dag begrenser per leilighet til en person. Denne vedtekten begrenser våre forhandlingsmuligheter rundt verdien og prisingen av bruksendret loft.

Forslag til vedtak

Ja. Gjennomføring av en mulighetsstudie for loftskonvertering.

Sak 10

Vedtektsendring §5 for beboerantall i leiligheter med bad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksfremstilling

Styret fremlegger et forslag om å endre vedtektene slik at det formelt tillates inntil to beboere i leiligheter som har innlagt bad. Denne saken er fremmet tidligere, men i år så henger vedteksendringen uløselig sammen med sak 9: nedbetalingsstrategi for banklånet. Som nevnt i sak 9, så handler dette om å bedre våre forhandlingsmuligheter rundt prising og verdi av bruksendret loft. I en studie Tin gjennomførte i 2024, så solgte gårdens boliger for **4-15% under markedspris** sammenlignet med nærliggende bygård med samme leilighetsstr., etasje og relativ kvalitet. For å oppnå den aller høyeste kvadratmeterprisen ved et slikt prosjekt, er boligselskapet avhengig av at leilighetene er mest mulig attraktive i markedet.

Per i dag lyder vedtektene for KBS § 5 femte avsnitt slik:

«Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

«Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. Leiligheter med eget bad kan bebos av inntil 2 personer. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»

Avstemning

Forsamlingen stemmer over styrets forslag om å endre vedtektene for å tillate inntil to beboere i leiligheter med eget bad. Et gyldig vedtak krever to tredjedels flertall. Godkjenning vil påvirke gårdens markedsverdi og bygningens fremtidige finansieringsmuligheter.

Forslag til vedtak

Ja til vedtektsendring, slik at boligene med bad kan bebos av 2 personer.

Sak 11

Løsning for booking av tørkerom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært utfordringer med orden i tørkerommet, blant annet at tøy fjernes før det er ferdig tørket, og at det oppstår uklarheter om hvem som disponerer rommet til ulike tider.

For å få mer ryddig bruk av tørkerommet foreslår styret å innføre en tydelig bookingordning (med tilgang kun innenfor booket tidsrom). Det kan også fastsettes et maksimalt antall beboere som kan booke/bruke tørkerommet samtidig, slik at kapasiteten fordeles bedre og bruken blir mer oversiktlig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det etableres en bookingordning for tørkerommet, med mulighet for å begrense hvor mange som kan booke tørkerommet samtidig.

Forslag til vedtak

For bookingordning

Sak 12

Varsling om arbeider når beboere er på ferie

Forslag fremmet av:
Nicole Martha Sirnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg opplever til tider at informasjon om viktige prosesser vedrørende bygget blir annonsert rett før fellesferier osv., perioder når man ikke er hjemme. Jeg tror det er viktig at man ikke setter i gang ting som angår hver og en sin leilighet (at styret må ha tilgang på leiligheten) når det er stor sjanse for at man ikke er hjemme. Man må også godta med tanke på dette at ikke alle er villige til å overlate nøkkelen til andre, sånn at et arbeid skal utføres. Jeg forstår at mye har å gjøre med hva vedtektene sier, men man må til syvende og sist respektere hver og en sin eiendom og bolig.

Styrets innstilling
Styret viser til at det ikke har vært gjennomført arbeider i leiligheter i fellesferier i denne styreperioden.

Når styret har varslet arbeider eller kontroll av fellesanlegg i forkant/etterkant av fellesferie, har dette ikke innebært at beboere har måttet være hjemme.

Styret viser videre til at eiere, etter vedtektene og gjeldende regelverk, plikter å gi nødvendig tilgang til leiligheten når det skal utføres arbeid på fellesanlegg eller installasjoner som boligselskapet har ansvar for. Dette er en del av de forpliktelsene som følger med det å eie bolig i boligselskapet, og noe eiere må påregne i et borettslag/boligaksjeselskap.

Styret forsøker så langt det er praktisk mulig å varsle i god tid og legge til rette for løsninger som reduserer ulempene for beboerne.

Forslag til vedtak

For

Sak 13

Nye vinduer må vende innover

Forslag fremmet av:
Nina Frostad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nå når vinduene skal skiftes må de vende innover, de fleste av oss har hatt det slik i 40 år som snart de har vært (vinduene)

De må kunne brukes og vi må få lys, luft og sol inn - uten at glasset skygger for solstrålene,vinduene kan vaskes uten innleid lift, uten slitasje fra vindkast som har økt , små regn på treverket etc

Og ja vet at huset er 100 år gammelt og en gammel hevd ant hos byantikvaren.

Styrets innstilling

Styret tar ønsket om innadslående vinduer til etterretning.

Bygget er gul-listet og underlagt antikvariske hensyn. Ved en eventuell fremtidig vindusutskifting må tiltaket søkes til Plan- og bygningsetaten (PBE). Byantikvaren vil normalt uttale seg i saken, og PBE vil behandle søknaden på bakgrunn av gjeldende regelverk, regulering og antikvariske vurderinger.

Styret har derfor ikke myndighet til å beslutte eller garantere at innadslående vinduer kan benyttes. Endelig løsning må følge de føringene og kravene som gis av PBE og eventuelt Byantikvaren i byggesaken, herunder krav til utforming, åpningsretning, materialbruk og teknisk utførelse.

Styret anbefaler derfor at et eventuelt vedtak formuleres som et ønske om at styret arbeider for innadslående vinduer, forutsatt at dette godkjennes av relevante myndigheter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret arbeide for at nye vinduer, ved en eventuell fremtidig utskifting, skal være innadslående dersom dette godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE) og er i tråd med antikvariske føringer.

Sak 14

1) Informasjon ut til aksjeeierne og kommunikasjon: status nå og forslag til endringer (inkl. bruk av Vibbo)

Forslag fremmet av:
Line Monica Leegaard Gladtvet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

For

Sak 15

2) Tillit til styreleder/styret

Forslag fremmet av:
Line Monica Leegaard Gladtvet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

For

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7SGT7-LT3PI-DL4E4-2C7VA-KEPS1-F7MQA

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921121679, KLIENTNR. 7183

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 326 320	3 305 840	3 435 000	3 669 000
Vaskeri		0	0	9 000	0
Ladeinntekter elbil		276	0	0	0
Andre inntekter	3	144 513	827 954	60 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 471 109**	**4 133 794**	**3 504 000**	**3 669 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-89 404	-39 964	-100 000	-65 000
Styrehonorar	5	-163 100	-87 000	-80 000	-250 000
Avskrivninger	13, 14	-11 388	-8 718	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 174	-9 295	-25 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-141 753	-135 278	-146 000	-151 000
Konsulenthonorar		-798 871	-417 851	-518 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-4 096 878	-2 929 661	-1 433 000	-2 605 000
Forsikringer		-331 352	-286 381	-343 000	-371 000
Kommunale avgifter	8	-719 417	-693 975	-769 000	-777 250
Energi/fyring	9	-540 368	-496 001	-750 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 693	-354 206	-368 000	-183 000
Andre driftskostnader	10	-673 694	-525 986	-489 000	-804 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 828 091**	**-5 984 316**	**-5 021 000**	**-5 767 250**
DRIFTSRESULTAT		**-4 356 982**	**-1 850 522**	**-1 517 000**	**-2 098 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	180 513	266 824	0	0
Finanskostnader	12	-189	-62	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**180 325**	**266 763**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-4 176 658**	**-1 583 759**	**-1 517 000**	**-2 098 250**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-4 176 658	-1 583 759		

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921121679, KLIENTNR. 7183

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	854 347	863 065
Tomt		282 053	282 053
Andre varige driftsmidler	14	77 330	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 213 730**	**1 145 118**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		130 407	19 366
Forskuddsbetalte kostnader		28 097	35 057
Andre kortsiktige fordringer	15	10 722	0
Driftskonto OBOS-banken		1 368 648	23 839
Sparekonto OBOS-banken		1 429 593	6 334 172
SUM OMLØPSMIDLER		**2 967 468**	**6 412 434**
SUM EIENDELER		**4 181 198**	**7 557 552**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	341 000	341 000
Opptjent egenkapital	16	2 423 758	6 600 415
SUM EGENKAPITAL		**2 764 758**	**6 941 415**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 677	68 104
Leverandørgjeld		1 333 522	545 069
Skyldige offentlige avgifter	17	2 961	2 964
Annen kortsiktig gjeld	18	280	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 416 440**	**616 137**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 181 198**	**7 557 552**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2026
Styret i Kvindernes Boligselskap As

Aleksander Andersen Tin Phan Mona Rudberg Undisdatter

Ane-Marte Grønstad Liane Stina Elisabeth Ovesen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fra andelsleiligheter	1 480 102
Felleskostnader fra næringslokale utleie	332 604
Felleskostnader fra næringslokale eie	222 480
Oppvarming	371 935
Elektrisitet	80 388
Elektrisitet og varmtvann	72 996
Internett	222 034
Renhold felles	241 059
Renhold bad	81 741
Bod	9 000
Toalettpapir og håndsåpe	38 352
Lokale	27 408
Eiendomsskatt	318
Eiendomsskatt	7 851
Strøm elbil	960
Parkering 2	1 500
Parkering	44 200
Fremleie tillegg	61 200
Filterbytte	30 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 326 320**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Renhold	144 513
SUM ANDRE INNTEKTER	**144 513**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-42 630
Fri bolig	-126 000
Naturalytelser speilkonto	126 000
Arbeidsgiveravgift	-46 774
SUM PERSONALKOSTNADER	**-89 404**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-163 100
SUM STYREHONORAR	**-163 100**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 004

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 174
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 174**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Thorendal AS	-1 501 238
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 501 238**
Drift/vedlikehold bygninger	-877 154
Drift/vedlikehold VVS	-573 870
Drift/vedlikehold elektro	-301 620
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 453
Drift/vedlikehold heisanlegg	-192 408
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-145 007
Drift/vedlikehold brannsikring	-396 971
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 809
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 805
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 244
Egenandel forsikring	-42 000
Kostnader dugnader	-4 300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 096 878**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-51 104
Vann- og avløpsgebyr	-345 015
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-323 056
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-719 417**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-540 368
SUM ENERGI / FYRING	**-540 368**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Container	-4 584
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 293
Diverse utstyr	-4 598
Annet driftsmateriale	-21 615
Vaktmestertjenester	-166 047
Renhold ved firmaer	-383 754
Snørydding	-25 841
Andre driftskostnader	-12 984
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 110
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 004
Andre kontorkostnader	-18 242
Kontingenter	-1 700
Bank- og kortgebyr	-3 409
Øreavrunding	8
Velferdskostnader	-8 620
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-673 694**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	30 946
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 044
Renter av sparekonto i OBOS-banken	145 421
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 102
SUM FINANSINNTEKTER	**180 513**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-189
SUM FINANSKOSTNADER	**-189**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1990	1 880 354
Tomt skilt ut av bygninger	-282 053
Avskrevet tidligere år	-848 351
Avskrevet i år	-7 575
REHABILITERING	
TV-anlegg	
Kostpris/Bokf.verdi 1991	114 258
Avskrevet tidligere år	-1143
Avskrevet i år	-1 143
SUM BYGNINGER	**854 347**
SUM AVSKRIVNINGER	**-8 718**

Tomten er kjøpt.
Gnr.216/bnr.233
Selskapet eier tjenesteleilighet nr 1001

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Trappeheis		
Tilgang 2025	80 000	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-2 670	
		77 330
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**77 330**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-2 670**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	10 722
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 722**

NOTE 16
AKSJEKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Pr. 31.12.2024	341 000	8 468 883	-1 868 468	6 941 415
Årets resultat			-4 176 658	-4 176 658
Innbetalt overkurs				0
Innbetalt aksjekapital				0
Egenkapital pr 31.12.2025	341 000	8 468 883	-6 045 126	2 764 758

Aksjekapitalen er på kr 341 000 fordelt på 341 aksjer à kr 1000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 961
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 961**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-280
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-280**

Gjensidige

Sikkerhetsforskrifter - hva sikrede/bedriften må gjøre for å forebygge skade

Disse forskriftene gjelder for din bedrift. Hvis de ikke følges, kan retten til erstatning bortfalle helt eller delvis, jf. forsikringsavtaleloven § 4-8 og § 4-11

Gjelder for forsikringene: Bygning borettslag og sameie

Sikring av bygning og eiendeler.
Gjensidige kan på forespørsel sende forskrifter gitt av andre.

- **Informasjonsplikt overfor leietakere**

Bygningseiers plikt til å informere om gjeldende sikkerhetsforskrifter:

- Bygningseier plikter å gjøre alle leietakere kjent med gjeldende sikkerhetsforskrifter for bygget, og påse at disse overholdes. Informasjonen skal være skriftlig, lett tilgjengelig, og utleveres til leietaker ved kontraktsinngåelse, samt ved endringer i sikkerhetsforskriftene.

Det påhviler bygningseier å:

- Utarbeide og vedlikeholde en oppdatert oversikt over alle gjeldende sikkerhetsforskrifter for bygget.
- Sørge for at leietakere mottar og bekrefter mottak og forståelse av disse forskriftene skriftlig.
- Gjennomføre regelmessig informasjonsdeling, minimum én gang årlig, samt umiddelbart ved vesentlige endringer i sikkerhetsrutiner eller krav.
- Dokumentere informasjonsoverføring, slik at det ved behov kan vises til at leietakere har mottatt og forstått informasjonen.

- **Informasjonsplikt til beboere i sameiet/borettslaget**

Styret må årlig og skriftlig gi beboere informasjon om de gjeldende sikkerhetsforskrifter og konsekvensen av å ikke overholde disse.

- **Bygning og tekniske installasjoner**

Sikrede er ansvarlig for at:
Bygningen er lovlig oppført i henhold til gjeldende Plan og bygningslov, med tilhørende forskrifter.
Bygningen driftes og vedlikeholdes i henhold til gjeldende Forskrift om brannforebygging, med veiledning.
Bygning, bygningskomponent eller maskin må ikke utsettes for større belastninger enn den er beregnet for.

- **Elektriske anlegg og utstyr**
- Elektriske anlegg og elektrisk utstyr skal utføres, drives og vedlikeholdes i samsvar med lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven), § 2. Elektriske anlegg skal prosjekteres, utføres, drives, vedlikeholdes og kontrolleres slik at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier.

- Krav til kontrollforetak og personell som kan utføre forsikringsgodkjent el-kontroll

- Når Gjensidige stiller krav om forsikringsgodkjent kontroll av det elektriske anlegget og/eller det er gitt rabatt for slik kontroll, skal kontrollen være utført av kontrollforetak og personell sertifisert iht. NEK 405 – serien.

  - NEK 405-1 gjelder krav til elektrotermografi
  - NEK 405-2 gjelder brannforebyggende el-kontroll for boliger
  - NEK 405-3 gjelder krav til næringsbygg
  - NEK 405-4 gjelder krav om at kontrolløren er tilknyttet et sertifisert foretak

Ved kontroll av driftsbygninger i landbruk og veksthusnæring skal kontrolløren ha tilleggskompetanse(NEK 405-3, tillegg B) for denne type kontroll. Når det er krav om kontroll av det elektriske anlegget i næringsbygg og/eller er gitt rabatt for kontroll i næringsbygg iht. NEK 405-3 skal det også være utført termografering iht. NEK 405-1.

- Krav til kontrollintervaller når det er krav om forsikringsgodkjent kontroll og/eller det er gitt rabatt for el-kontroll
  - For gartnerier og næringsbygg med produksjonsvirksomhet hvert år.
  - For øvrige næringsbygg og bygninger i landbruket med krav til termografering hvert tredje år.
  - For bolig- og kontorbygg hvert femte år.
  - Annen kontrollfrekvens skal være godkjent av Gjensidige.

- Dokumentasjon i FG-kontroll

Kontrollrapportene skal registreres i FG-kontroll. For å oppnå rabatt må eventuelle avvik/feil mangler være dokumentert lukket i FG-kontroll.

- **Teknisk utstyr**

Gjensidige

Teknisk utstyr skal installeres, brukes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørs/produsents veiledning. De som betjener/vedlikeholder utstyret må være kvalifisert til dette.

- **Parkering/lading av truck**
Det skal være minst 2 meter avstand til brennbare materialer, gulvet skal være ubrennbart og det skal være fri høyde til tak. Produsenten/leverandørens anvisninger skal følges ved lading. Ladekabler skal være uskadet. Egnet slokkeutstyr i forskriftsmessig stand, minimum 2 stk. 6 kg ABC 55A håndslokkeapparat skal være lett tilgjengelig.

- **Lading av el-sykkel/sparkesykkel og tilsvarende elektriske fremkomstmidler**
Lading skal fortrinnsvis skje utendørs. Hvis lading må skje innendørs skal det skje under oppsyn eller i ventilerte rom på ubrennbart underlag.

- **Snømåking**
For å forebygge og begrense skade ved snøras og snøtyngde, skal snø fjernes fra tak, takrenner, vegger, verandaer og terrasser.

- **Oppbevaring av avfall**
Innendørs oppbevaring av søppel/avfall skal kun foregå i rom av ubrennbare materialer.
Oppbevaring av brennbart avfall uten permanent tilsyn som ligger fritt eller i container, søppelkasser, papirkurver og lignende skal plasseres slik at brann ikke kan smitte til byggverk. Det samme gjelder plassering av avfallsskur.
Avstand til ovennevnte enheter skal være minst 5 meter fra:
- tak/takutstikk
- brennbar yttervegg
- dører
- vinduer
- andre åpninger i vegg

Brennbart avfall kan likevel oppbevares nærmere byggverk hvis oppbevaring skjer i lukket og låst oppbevaringsenhet konstruert slik at eventuell brann ikke kan spre seg ut av oppbevaringsenheten.

- **Lagring**
Brennbart materiale lagret utendørs skal plasseres minst 8 meter fra byggverk.
Lagre av trelast, trepaller, flis, plast, papir og lignende der høyden er over 4 meter eller areal større enn 200 m2, skal plasseres i minst 25 meters avstand til byggverk.

- **Selvantennende materiale**
Materialer som kan selvantenne, skal legges i egnede beholdere av metall med selvlukkende lokk.

- **Brannsikring av frityranlegg i kommersielle kjøkken**
Kommersielle kjøkken med frityranlegg skal, uansett mengde olje som benyttes, ha automatisk slokkeanlegg. Slokkeanlegget skal kunne utløses både automatisk og manuelt. Slokkemiddelet skal være godkjent for olje (spesialslokkemiddel klasse F) og hindre re-antenning etter slokking. Strøm- og gasstilførsel skal frakobles automatisk ved aktivering av anlegget.
I tillegg til automatisk slokkeanlegg er det krav til manuelt håndslokkeapparat, minimum 6 liter, brannklasse 75F.
Se forøvrig; http://www.fgsikring.no/

- **Brann og eksplosjonsfarlig stoff**
Behandling og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlig stoff skal være i samsvar med:
Forskrift om håndtering av brannfarlig stoff av 8. juni 2009, kapittel 2. Alminnelige bestemmelser og kapittel 3. Plikter i virksomhet med farlig stoff
Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff av 26. juni 2002, kapittel 7. Oppbevaring
Nedgravde tanker og stasjonære overgrunns oppbevaringstanker skal sikres mot lekkasje i henhold til:
Forskrift om håndtering av brannfarlig stoff av 8. juni 2009, § 6. Oppbevaring.

- **Gassanlegg**
Skal prosjekteres, installeres, endres, repareres, driftes, vedlikeholdes, innmeldes og kontrolleres som beskrevet i:
Forskrift av 8. juni 2009 nr. 602 med senere utgaver, om håndtering av farlig stoff.
Gassforbrukende utstyr som hvitevarer, oppvarmingskilder m.v. skal installeres, brukes, vedlikeholdes, installeres og kontrolleres i henhold til produsentens anvisninger.
Forskrift med veiledning og temaveiledninger utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap vil til enhver tid være å finne på www.dsb.no

- **Brannalarmanlegg**
Når det er krav om brannalarmanlegg enten jf. lov/forskrift eller fra Gjensidige, eller det er montert/gitt rabatt for, gjelder følgende:

Utførelse og godkjenning
Anlegget skal være prosjektert, installert, satt i drift og ferdigstilt av FG-sertifisert foretak (FG-760) og personell (FG-750), og i samsvar med NS 3960 for slike anlegg med følgende presiseringer:

Gjensidige

- Alarmoverføring ved utløst alarm

Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 5 og 6 (Byggteknisk forskrift) skal ha et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral.
Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 1- 4 (Byggteknisk forskrift) skal ha et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral eller FG-godkjent alarmsentral. Annen type alarmoverføring skal være godkjent av Gjensidige. Se eget punkt - Tillegg for driftsbygninger i landbruk og veksthusnæring.

- Sikredes ansvar for egenkontroll og ettersyn

Sikrede skal sørge for nødvendig kompetanse til å kunne gjennomføre egenkontroll, ettersyn og ivareta anleggets funksjon og pålitelighet. Sikrede skal sørge for ettersyn av anlegget minimum 1 gang i måneden utført av personell med nødvendig kompetanse på anlegget. Det skal føres kontrolljournal.

- Drift, vedlikehold og kontroll

  Anleggets funksjonalitet skal årlig kontrolleres av FG-sertifisert foretak (FG-760) og personell (FG-750), i henhold til gjeldende FG-regler (FG-790) og leverandørens spesifikasjoner. Kontrollrapport skal registreres i FG-kontroll.

- Utbedring av mangler og avvik

  Sikrede skal umiddelbart igangsette utbedring av mangler og avvik som avdekkes ved ettersyn, vedlikehold og kontroll.

- Endringer og utvidelser av brannalarmanlegget

  Ved endringer i beskyttet område og påbygg, må det sikres at anleggets funksjonalitet og effektivitet opprettholdes. Endringer eller utvidelser av anlegget må utføres etter gjeldende regler og standarder.

- Utkopling av brannalarmanlegget

  Dersom hele eller deler av anlegget midlertidig må kobles ut, skal sikrede iverksette tiltak, teknisk og organisatoriske, slik at risikoen ikke øker. Utkoblingsperioden skal gjøres så kort som praktisk mulig og iht. NS 3960.

- Dokumentasjon

  Det skal dokumenteres at ovennevnte punkter er oppfylt i internkontrollsystemet.

- Tillegg for driftsbygninger i landbruk og veksthusnæring
  - Egne krav til brannalarmanlegg i landbruk og veksthusnæring er gitt i NS 3960, tillegg B.
  - Sertifiseringskravene nevnt over må være gyldig for landbruk.
  - Deteksjon: Tilhørende bolighus og ventilasjonsmotorer skal detekteres spesielt iht. NS 3960 B6.1.
  - Varsling: Anlegget skal være tilkoblet et alarmoverføringssystem/utringer som varsler minimum tre mottakere iht. NS 3960 B6.2 og B6.3.

  (FG = Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd)

- **Slukkeanlegg (sprinkler)**
- Når det er krav om automatisk slokkeanlegg enten jf. lov/forskrift eller fra Gjensidige, eller det er montert/gitt rabatt for, gjelder følgende:

- Utførelse og godkjenning

Anlegget skal være prosjektert, installert, ferdigstilt og satt i drift av FG-sertifisert foretak (FG-910) og personell (FG-900), og i samsvar med prosjekteringsstandard for anlegget.

- Alarmoverføring ved utløst slokkeanlegg

Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 5 og 6 (Byggteknisk forskrift), skal være tilknyttet et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral.
Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 1- 4 (Byggteknisk forskrift) skal være tilknyttet et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral eller FG-godkjent alarmsentral. Annen type alarmoverføring skal være godkjent av Gjensidige.

- Sikredes ansvar for egenkontroll og ettersyn

Sikrede skal sørge for nødvendig kompetanse til å kunne gjennomføre egenkontroll, ettersyn og ivareta anleggets funksjon og pålitelighet.
Sikrede skal sørge for ettersyn av anlegget i henhold til leverandørens anvisninger eller minimum 1 gang i måneden. Det skal føres kontrolljournal.
Alternativt til manuell kontroll kan anlegget testes og overvåkes kontinuerlig med et digitalt system.

- Drift, kontroll og vedlikehold

Anleggets funksjonalitet skal kontrolleres årlig av FG-sertifisert foretak (FG-910) og personell (FG 900), i henhold til gjeldende FG-regler (FG-920) og leverandørens anvisninger. Kontrollrapporten skal registreres i FG-kontroll.

- Utbedring av mangler og avvik

Gjensidige

Sikrede skal umiddelbart igangsette utbedring av mangler og avvik som avdekkes ved ettersyn, kontroll og vedlikehold. Hvis det avdekkes at anlegget har redusert funksjon og/eller pålitelighet må sikrede iverksette organisatoriske og/eller tekniske tiltak som ivaretar sikkerhetsnivået inntil avviket eller mangelen er lukket.

- Endringer og utvidelser av slokkeanlegget
Ved endringer i beskyttet område og påbygg, må det sikres at anleggets dekningsområde, funksjon og effektivitet opprettholdes. Endringer eller utvidelser av anlegget må utføres etter gjeldende regler og standarder.

- Utkopling av slokkeanlegget
Dersom hele eller deler av anlegget midlertidig må kobles ut, skal sikrede iverksette tiltak, organisatoriske og/eller tekniske, slik at sikkerhetsnivået opprettholdes. Utkoblingsperioden skal gjøres så kort som praktisk mulig.

- Dokumentasjon
Det skal dokumenteres at ovennevnte punkter er oppfylt i internkontrollsystemet.

- **Vannskade**
Bygning og utvendige vannledninger skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å hindre vannskade ved frostsprengning eller andre skader som følge av frost i rørsystem. (Vann og avløpsledninger)
Inn- og utvendige sluk og vannlåser rengjøres jevnlig, minimum 2 ganger per år.
Varer lagres minimum 10 cm over gulv.
Hovedstoppekran i fritidsbolig stenges og rørledning avlastes ved at tappekraner åpnes når bygningen forlates for mer enn tre døgn.
Instruks om dette skal settes opp lett synlig i fritidsboligen.
For bygning som er uten beboelse eller virksomhet, skal hovedstoppekran stenges og rørledninger avlastes ved at tappekraner åpnes. For bygninger som er delvis uten beboelse eller virksomhet, skal stoppekran inn til den delen av bygningen stenges og rørledninger avlastes ved at tappekraner åpnes.
VVS-arbeider skal utføres av fagkyndig personell.

- **Tyveri og hærverk**
Bygning, innbo og eiendeler skal være forsvarlig sikret mot tyveri og hærverk. Dører, vinduer og andre åpninger skal være lukket og låst der dette ikke strider mot bestemmelser vedrørende rømningsmuligheter for husdyr. Nøkler skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende.

Der beskyttelsesklasse B0 er angitt i forsikringsbeviset gjelder:
Dører, vinduer og andre åpninger skal være lukket og låst. Nøkler skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende.
Før lokalene forlates skal det kontrolleres at uvedkommende ikke befinner seg i bygningen.
I tillegg gjelder kravene i henhold til beskyttelsesklasse B1, B2 eller B3 der det er angitt i forsikringsbeviset.
Se Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnemnds (FGs) regelverk, https://www.fgsikring.no

Eiendeler/varer oppbevart i container sikres med FG-godkjent containerlås eller FG-godkjent hengelås og hengelåsbeslag, minimum klasse 3, som skjuler og hindrer tilgang til hengelåsens låsebøyle.
Kjøretøy/tilhengere/arbeidsmaskiner/deler til arbeidsmaskiner/båter skal være låst når de forlates etter arbeidstidens slutt, dersom disse er utstyrt med låseanordning.

Nøkler til objekter skal bæres av den som rettmessig disponerer nøklene eller oppbevares i låst:
- FG-godkjent verdi- eller sikkerhetsskap eller i låst bygning utenfor forsikringsstedet.
- Verdi- eller sikkerhetsskap skal monteres i henhold til produsentens anvisninger.

- **Tyverisikring av innhold i nedgravd tank**
Styringsenhet og påfyllingspunkt skal være låst. Det skal føres pellelogg slik at svinn kan oppdages raskt.
Når objektene befinner seg i bygning, godtas sikring av bygningen/lokalet iht. FGs regler for innbruddsbeskyttelse klasse B1, der ikke andre B-krav er angitt.

- **Sikring mot overspenninger/strømbrudd/klima for server, hovedmaskin, styringsenheter og telefonsentraler**
Utstyret skal, både på strømnett- og signalsiden, være beskyttet mot induserte overspenninger. Vernet skal være FG- godkjent.
Utstyret skal være tilkoplet avbruddsfri strømforsyning (online UPS) slik at dette kan tas ned/slås av kontrollert.
Med styringsenhet menes enhet som styrer annet utstyr og som har egen separat strømforsyning.
Utstyret skal plasseres slik at det ikke utsettes for skade ved utilstrekkelig eller feilkonstruert klimaanlegg eller unormalt driftsmiljø.

- **Datasikkerhet/Cyberhendelse**
- Sikkerhet
Datamaskiner skal til enhver tid ha oppdatert operativsystem, og aktivt antivirusprogram og brannmur. For smarttelefoner og øvrige mobile enheter er det krav om at sikrede til enhver tid har oppdatert operativsystem. Alle datamaskiner, mobile enheter og smarttelefoner og annet utstyr som er koblet til internett skal være passordbeskyttet. Standardpassord skal endres umiddelbart etter at en enhet er tatt i bruk.

- Backup

Det skal tas ukentlig sikkerhetskopi (backup) av alle virksomhetens data. Sikkerhetskopiene skal oppbevares adskilt fra originaldataene slik at de ikke kan skades ved samme hendelse som når originaldataene skades (i f.eks en nettsky eller i et datasystem som ikke er tilkoblet datasystemet hvor originaldataene er). Verifisering av data på sikkerhetskopier skal foretas minst èn gang per måned.

- Instruks om datasikkerhet

De ansatte skal instrueres om hvilke rutiner som gjelder for å ivareta datasikkerheten, herunder rutiner for valg og fornyelse av passord og tiltak for å unngå uautorisert adgang til datasystemene, skadelig programvare og virus.

Gjelder for forsikringene: Bygning borettslag og sameie

Sikkerhetsforskrift for brannalarm- og slokkeanlegg

Dersom brannalarm- eller slokkeanlegg er enten påkrevd eller montert, eller det er gitt rabatt for, gjelder følgende:

- **Utførelse og godkjenning**
  Anlegget må være prosjektert, utført og godkjent i samsvar med offentlige bestemmelser og FGs gjeldende regler for slike anlegg. For landbrukskunder med anlegg installert før 1.1.2003 gjelder Gjensidiges godkjenningsregler.
- **Ansvarshavende**
  Sikrede skal oppnevne en ansvarshavende for anlegget. Ansvarshavende skal ha nødvendig kompetanse og kunne gjennomføre egenkontroll og ivareta anleggets funksjon og pålitelighet.
- **Drift, vedlikehold, kontroll og ettersyn**
  Anleggets funksjonalitet skal kontrolleres årlig, i henhold til gjeldende FG-regelverk og leverandørens instruksjoner. Kontrollrapport fra registrert installatør skal kunne fremvises på forespørsel. Mangler og avvik ved anlegget som avdekkes i forbindelse med kontroll og vedlikehold, skal utbedres umiddelbart. Utgiftene til kontroll og vedlikehold skal dekkes av sikrede. Ved behov for utskifting av kjernekomponenter eller utvidelser på anlegget, skal hele anlegget oppgraderes til et system som innehar godkjenning etter gjeldende regelverk.
- **Endringer og utvidelser**
  Det må ikke gjøres bygningsmessige endringer eller andre endringer som endrer anleggets omfang, funksjon eller effektivitet.
- **Utkopling av anlegget**
  Dersom hele eller deler av anlegget midlertidig må utkoples, skal sikrede iverksette tiltak som sikrer at risikoen ikke øker. Utkoblingsperioden skal gjøres så kort som praktisk mulig.

  Dokumentasjon på at ovennevnte punkter er oppfylt skal forefinnes i internkontrollsystemet.
  (FG = Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd)

Brannslokkingsutstyr (gjelder kun for landbrukskunder)

- **Følgende krav til brannslokkingsutstyr i driftsbygning skal være oppfylt:**
  - bygning inntil 300 m2 = minimum 1 apparat, 6 kg type ABC
  - bygning inntil 600 m2 = minimum 2 apparater, 6 kg type ABC
  - bygning 600 m2 og større = minimum 3 apparater, 6 kg type ABC.
  - alternativt kan brannslange som rekker alle rom i bygningen benyttes. Det skal likevel være minst ett 6 kg ABC apparat tilgjengelig i bygningen.

Gjelder for forsikringene: Bygning borettslag og sameie

Sikkerhetsforskrift for utførelse av varme arbeider.

1.Definisjon

Med varme arbeider forstås arbeider hvor det benyttes arbeidsverktøy og utstyr som genererer gnister og/eller varme som kan føre til brann. Varme arbeider omfatter bruk av åpen og skjult flamme, varmlufts-, sveise-, skjære- og slipeutstyr.

2.Hvor sikkerhetsforskriften gjelder

Denne gjelder ved utførelse av varme arbeider i alle miljøer med brannrisiko.
Unntatt er varme arbeider som utføres i spesielt tilrettelagte produksjons og verkstedrom. Rommet skal være adskilt fra annen virksomhet som egen branncelle. Denne skal ha ubrennbare overflater.

3.Avtale med ekstern håndverker/entreprenør

Dersom varme arbeider skal utføres av ekstern håndverker/entreprenør skal sikrede påse at sikkerhetsforskriftens krav inngår i skriftlig avtale eller kontrakt med denne.

4.Sikkerhetskrav

4.1 Sjekkliste for utførelse av varme arbeider utgitt av Finans Norge Forsikringsdrift eller tilsvarende sjekkliste skal være utfylt og signert før utførelse av arbeidet. Sjekklisten er tilgjengelig på brannvernforeningen.no.

Gjensidige

4.2 Alt brennbart materiale i risikoområdet der varmt arbeid utføres skal være fjernet eller beskyttet.
4.3 Åpninger i gulv, vegger og tak i risikoområdet der varmt arbeid utføres skal være tettet.
4.4 Egnet slokkeutstyr i forskriftsmessig stand, minimum 2 stk. 6 kg/liter håndslokkeapparat skal være lett tilgjengelig. Ett håndslokkeapparat kan erstattes med brannslange påsatt vann frem til strålerøret.
4.5 Navngitt brannvakt skal kontinuerlig overvåke brannrisiko under arbeidet, i pauser og nødvendig tid etter at arbeidet er avsluttet, minimum en time. Utførende kan være brannvakt der brannrisikoen vurderes som lav.
4.6 Brannvakt og utførende skal ha gyldig sertifikat for utførelse av varme arbeider fra Stiftelsen Norsk Brannvernforening eller annen godkjent organisasjon i øvrige nordiske land.

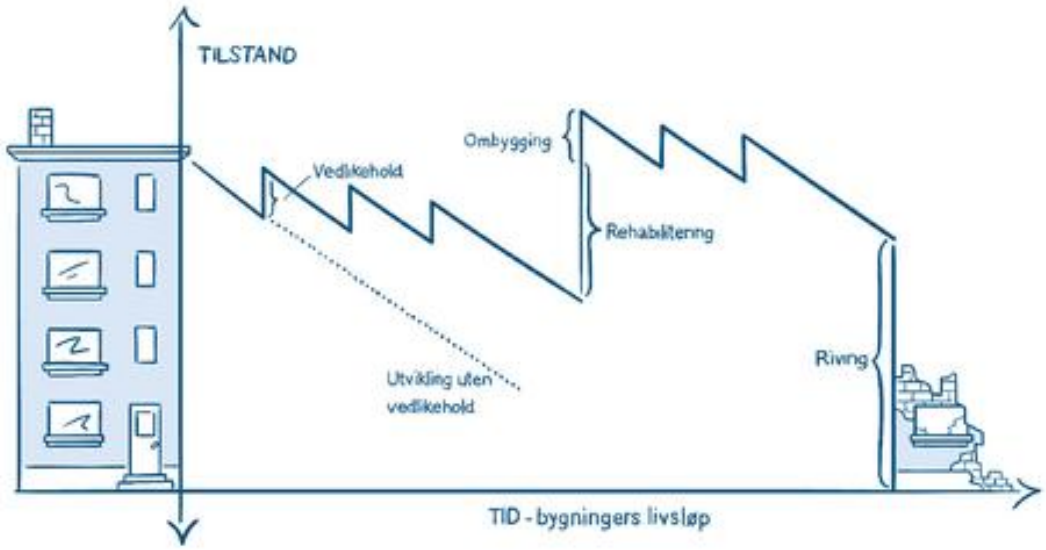
5.Utførelse av varme arbeider på tak
I tillegg til punktene over gjelder følgende sikkerhetskrav ved arbeider på tak:
5.1 Ved utførelse av varme arbeider på tak skal det i tillegg til sjekkliste foreligge en dokumentasjon på at det er utført en risikovurdering av arbeidet.
5.2 Det er forbud mot bruk av åpen og skjult flamme på oppførede og luftede tretak.
5.3 Ved utførelse av varme arbeider på kompakte og øvrige tak som ikke er nevnt i punkt 5.2 skal brennbar isolasjon og brennbare konstruksjoner være tilstrekkelig beskyttet med ubrennbar isolasjon eller ubrennbare materialer som gir tilsvarende beskyttelse. Ved bruk av åpen og skjult flamme skal det være tilstrekkelig sikkerhetsavstand til bygningskonstruksjoner/bygningsdeler som består av brennbare materialer.

Gjelder for forsikringene: Bygning borettslag og sameie

Sikkerhetsforskrift der sikrede selv velger advokat

Sikrede plikter å dokumentere hvordan advokaten har beregnet sitt salær, dvs. oppdragsbekreftelse, timeliste og spesifisert salæroppgave.

For tvister som behandles i domstolene, plikter sikrede etter anmodning fra selskapet, å begjære at retten fastsetter advokatens godtgjørelse i medhold av tvisteloven § 3-8.


TILSTAND
Vedlikehold
Ombygging
Rehabilitering
Utvikling uten vedlikehold
Riving
TID - bygningers livsløp

Oslo Brannsikring
- for din trygghet

Brannteknisk tilstandsanalyse

Therese gate 35 A/B



Innhold

Informasjon og opplysninger 3
Formål 3
Prosjektinformasjon 3
Bygningsinformasjon 3
Grunnlag for rapporten: 4
Kort beskrivelse av bygningen: 4

Oppdragsbeskrivelse 5
Oppdraget 5
Gjennomføring 5
Grunnlag 5
Referansenivå 6
Branntekniske sikringsanlegg og utstyr 8
Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap 8
Utførelse og kontroll 8

Tilstandsvurdering 9
Varsling 9
Vegger og kledninger 9
Dører 10
Etasjeskiller 11
Brannskille trapperom/kjeller 11
Vinduer i innerhjørne og brannventilasjon 11
Slokkeutstyr 12
Ledelys 12

Gjennomføring av tilstandsanalysen 13
-Byggtekniske forhold: 13
-Installasjoner: 13
-Brannverntiltak: 13
Tilstandsgrad (TG) -forklaring 13

Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak 14
Byggetekniskes forhold 14
Installasjoner 15
Brannverntiltak 15

Handlingsplan 16

Vedlegg 17
Bilder 17

Informasjon og opplysninger

Formål

Formålet med denne tilstandsanalysen er å avdekke byggets branntekniske forhold og å gi en samlet vurdering av brannsikkerheten i bygget. Det utføres en visuell befaring av bygget, uten fysiske inngrep, for å kartlegge brannteknisk tilstand og peke på nødvendig oppgraderingsbehov.
Tilstandsanalysen kan utgjøre en del av dokumentasjonen på den branntekniske tilstanden til bygget.

Prosjektinformasjon

Oppdragsgiver/tiltakshaver	**Kvindernes Boligselskap AS**
Kontaktperson	**Aleksander Andersen**
Kontaktinfo (telefon og epost)	**401 64 157,** kbs.styret@gmail.com
Prosjektleder - Oslo Brannsikring	**Ricardas Kaleckis**
Kontaktinfo (telefon og epost)	**99 38 30 18, ricardas@oslobrannsikring.no**
Befaring utført (dato)	**23-09/2025**

Bygningsinformasjon

Prosjekt / prosjektadresse	**Thereses gate 35 A-B**
Gårds-/bruksnr. - kommune	**216/233 – 0301 Oslo**
Bruksområde	**Bolig og Næring**
Antall etasjer	**5**
Grunnflate og totalt areal (ca)	**1 480 m2**
Byggeår	**1923**
Ombygginger / endringer (når)	**1994,2016,2020,2023**
Risikoklasse *	**4**
Brannklasse **	**1**
Brannenergi	**50-400 MJ/m2**
Automatisk brannalarmanlegg	**Ja**
Automatisk slokkeanlegg	**Nei**
Slokkeslange	**Ja**

* Byggverket deles inn i risikoklasser etter tabell Risikoklasser, som legges til grunn for dimensjonering for rømning mv. Risikoklasse bestemmes ut fra den virksomhet byggverket er planlagt for og de forutsetningene menneskene i byggverket har for å bringe seg selv i sikkerhet ved brann.
Brannseksjon som inneholder virksomheter i ulike risikoklasser, skal utføres i samsvar med kravene til den risikoklasse som i de følgende bestemmelser gir de strengeste krav.

** Bygningers brannklasse bestemmes ut fra hvilken konsekvens en brann i byggverket kan få. Konsekvensen vil være avhengig av bruken (Risikoklassen), størrelse, planløsning og etasjeantall.
For et bygg med blandet bruk må underliggende deler ha minst like høy brannklasse som den som ligger over.

Grunnlag for rapporten:

Denne rapporten er utarbeidet for å gi eiere en oversikt over byggets branntekniske nivå, og er utarbeidet i henhold til ***Byggforskserien anvisning nummer 720.306 – Brannteknisk tilstandsanalyse***.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av FOB -forskrift om brannforebygging. Forskriften skal sikre at akseptabelt brannsikkerhetsnivå blir opprettholdt i enhver bygning. Kravene angitt i forskriften retter seg først og fremst mot personsikkerheten og deretter verdisikkerhet.
Sikkerhetsnivået i rapporten er vurdert opp mot BF 85. Det henvises til FOB og eiers ansvar om å oppgradere brannsikkerheten i bygget.

Rapporten utarbeides som en tilstandsvurdering av befarte areal med forslag til løsninger. Dette for dokumentasjon av byggets branntekniske sikkerhetsnivå.
Det er gjennomført en tilstandsvurdering nivå 1 – visuell befaring. Det er derfor ikke foretatt hulltakinger etc. for å kontrollere brannskillers brannmotstand. Vi har vært inne i 1 av leilighetene ved befaringen.

Kort beskrivelse av bygningen:

Bygningen i Thereses gate 35 er en murgård oppført i 1923, med teglsteins yttervegger og etasjeskillere i armert betong. Bygården består av én sammenhengende bygningskropp med innganger fra gate og bakgård.

Trapperom og adkomst: Bygget har hovedtrapp mot gate og bakgård samt bitrapper mot bakgård. Trapperommene fungerer både som adkomst og som rømningsvei for boligdelene. Tilgang til kjeller skjer via bitrappene/bakgård.

Bruk: Eiendommen har blandet bruk. Øvre etasjer benyttes til boligformål, mens deler av 1. etasje og underetasje er/har vært benyttet til næringsvirksomhet (historisk bl.a. kaffeforretning). Det foreligger pågående byggesak om bruksendring til legesenter i 1. etasje og deler av underetasje; denne rapporten omfatter ikke vurdering av legesenteret så lenge saken ikke er avklart.
Boligdelene omfatter typiske boligplan i 2.–4./5. etasje (jf. godkjente planer og senere ferdigattest for sammenføyning av boenheter).

Rømningsveier: Hovedtrapp leder til gateplan og bakgård, mens bitrapper leder til bakgård. Rømningsstrategien for boligdelene baseres på trapperommene som primære rømningsveier. Kjeller er ikke del av rømningsvei for boliger.

Kjeller, loft og fellesarealer: Kjeller brukes til boder/tekniske/fellesarealer og delvis næring. Loft/øverste etasje følger byggets eksisterende planløsning; branncellebegrensning mot trapperom og tilslutninger i himling/etasjeskiller kontrolleres i denne BTA-en.

Oppsummering: Thereses gate 35 er en femetasjes murgård med underetasje og loft, bolig i de øvre plan og næring i deler av 1. etasje/underetasje. Trapperom mot gate og bakgård utgjør hovedrømningsveier. Næringsdelen (legesenter) vurderes ikke her, da saken er under behandling.

Oppdragsbeskrivelse

Oppdraget

Tilstandsanalysen er bestilt for å få en oversikt over den brannteknisk tilstanden på bygget.
Oslo Brannsikring AS har utført tilstandsanalysen etter beste faglige skjønn, upåvirket av parter som kan ha interesse av vurderingens resultat.
Driftsforhold/organisatoriske tiltak er ifølge Forskrift om brannforebygging (FOB) eiers ansvar, og vurderes ikke særskilt i denne rapport.

Gjennomføring

Befaring ble gjennomført 14/08-2025. Hele bygningen ble befart, inkludert en leilighet.
Følgende personer deltok på befaringen:
Aleksander Andersen - representant fra oppdragsgiver
Ricardas Kaleckis – Oslo Brannsikring

Det er ikke foretatt avklaring som gjelder driftsforhold /organisatoriske tiltak med beboere ved befaringen.

Grunnlag

Følgende har dannet underlag for befaringen og rapporten:

- Historiske byggesaksdokumenter fra Oslo kommune, plan- og bygningsetatens egen nettside.
- Byggetegninger
- Muntlig informasjon på befaringen

Tilstandsanalysen er laget på grunnlag av besiktigelse av følgende punkter

Passiv brannsikring			Organisatorisk brannvern	
X	Bærende konstruksjoner			Branndokumentasjon
X	Brannseksjonering			Branntegninger
X	Brannvegg			Organisasjon
X	Brannceller			Lederoppgaver
X	Branndører			Instrukser
X	Overflater og kledninger			Service- og kontrollrutiner
X	Gjennomføringer i brannskiller			Vaktordning
X	Rømningsforhold			

Tekniske brannverntiltak			Annet	
x	Brannalarmanlegg			Løsningsforslag
	Slukkeanlegg (Sprinkler, vanntåke, skum o.l.)			Utbedringskostnader
x	Brann- og røykventilasjon		X	Byggesaker
x	Manuelt slukkeutstyr			Tilsyn
x	Nødlys, merking		X	Tilkomst for brannvesenet

Referansenivå

I henhold til **Forskrift om brannforebygging § 8**, skal eier av byggverket oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer i **Byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85)** eller nyere regelverk. Oppgraderinger kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller en kombinasjon. BF 85 – ByggForskrift 1985 - kan leses ved å trykke her. Merk at det er kapittel 30 – Brannvern som er mest aktuelt.

Bygget har også tekniske installasjoner som i stor grad er ettermontert, blant annet føringer for vann, avløp og elektrisitet, der branntetting i gjennomføringer ikke nødvendigvis er utført i tråd med dagens krav, men det foreligger noe dokumentasjon på at brannsikkerheten ble oppgradert i forbindelse med noen av de kjente bruksendringene.

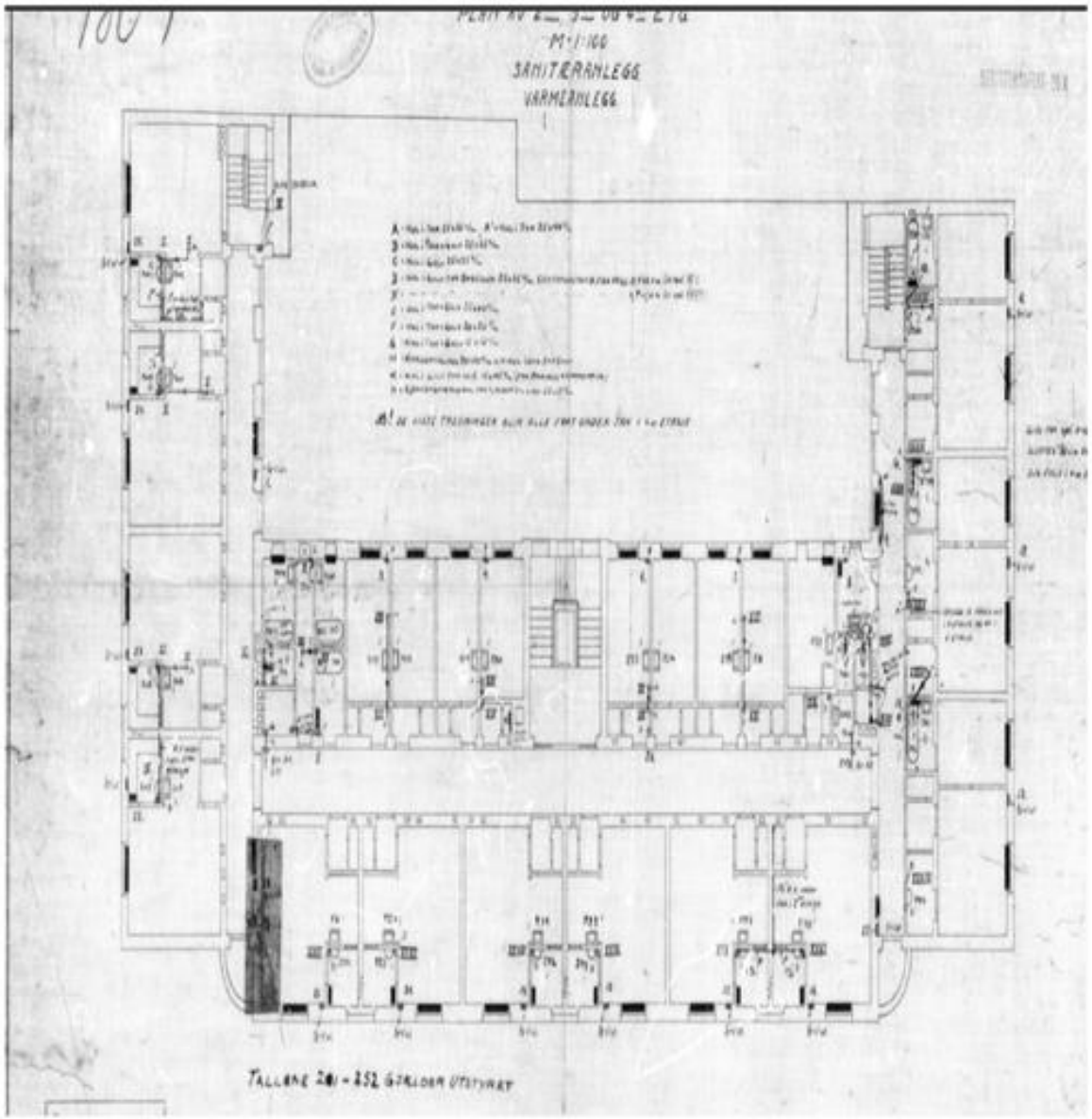
Bygget er oppført i 1923 og har teglfasader samt etasjeskillere i armert betong. Tekniske føringer (vann/avløp/elkabler) er i stor grad ettermontert. Branntetting i gjennomføringer kan derfor variere i kvalitet og vurderes særskilt i denne rapporten.

Det foreligger dokumenterte tiltak de senere årene:
– Sammenslåing av boligenheter i 2.–4. etasje med ferdigattest 25.05.2021.
– Utskifting av 55 leilighetsdører i 2.–5. etasje til EI30 (vedtak 06.05.2020, ferdigattest 25.06.2020).
– Næringsbruk i 1. etasje: Kaffebrenneriet har approbasjon 12.09.1994 for bruksendring fra parfymeri til kaffeforretning med vilkår om B30/EI30-dør mot kjeller og samtykke fra Arbeidstilsynet. Arbeidstilsynet ga samtykke 01.11.1994; PBE opplyste 02.01.1995 at arbeidene ikke var søknadspliktige og henla saken; 05.08.1996 bekreftet PBE at approbasjonen av 12.09.1994 fortsatt gjelder. Oslo Brannsikring finner ikke ferdigattest for Kaffebrenneriet, og ved befaring er B30/EI30-dør mellom butikklager og kjeller ikke påvist. Forholdet følges opp som avvik i denne rapporten.

Det pågår samtidig sak om bruksendring til legekontor i 1. etasje/deler av underetasje (IG 18.02.2025). Ferdigattest foreligger ikke og denne rapporten omfatter ikke vurdering av legesenteret før saken er avklart.

Tilleggsmerknad fra styret: Styreleder opplyser at det i senere tid skal være utført oppdeling av leiligheter. Oslo Brannsikring kan ikke finne noen dokumentert byggesak som bekrefter dette. Gjennomgang av tilgjengelige tegninger viser at veggen styreleder mener er ny, fremgår allerede på tegninger fra byggeåret. Se tegningsutdrag under.

Referansenivå for vurderingene er derfor BF85 (minstenivå) supplert med Byggforskserien 720.315 "Brannteknisk utbedring av murgårder 1870–1940" som faglig støtte for typiske risikoforhold og tiltak i murgårder (for eksempel trapperom, dører, gjennomføringer, loft/kjeller og takfot). Ved behov kan nyere krav/praksis benyttes som forbedringsnivå der det gir vesentlig risikoreduksjon uten urimelige kostnader.


M 1:100
SANITÆRANLEGG
VARMEANLEGG
TALLENE 201 - 252 GÅR LOBBY UTSTYRET

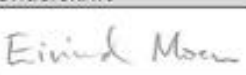
Branntekniske sikringsanlegg og utstyr

Brannseksjonering	Bygget er oppført med brannvegger mot nærliggende byggverk og eiendommer.
Automatisk slukkeanlegg	Det er ikke slukkeanlegg i bygget.
Brannalarmanlegg	Bygget har heldekkende brannalarmanlegg
Røyk- og brannventilasjon	Det er installert røykluke i toppen av hovedtrapperom og baktrapp med styring ved inngangen i første etasje. Det er også muligheter for røykventilering via vinduer, dette er iht. krav i BF-85.
Manuelt slokkeutstyr	Det ble observert manuelle brannslukkere i fellesarealene under befaringen

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

Nærmeste brannstasjon antas å være Briskeby brannstasjon med en avstand på cirka 1500 meter. Brannvesenets innsatstid regnes til å være under 10 minutter. Det er kjørbar adkomst helt frem til hovedinngangen. Fri kjørebredde (min 3,5 meter) og fri kjørehøyde (min 4,0 meter) er tilstrekkelig. Situasjonen er tilfredsstillende.

Utførelse og kontroll

Dato	Tilstandsanalysen skrevet av	Underskrift	Revidert
23/9-25	**Ricardas Kaleckis**		
Dato	Tilstandsanalysen kontrollert av	Underskrift	
15/10-25	**Eivind Moen**		

Tilstandsvurdering

Varsling

Ytelseskrav
Prinsipielt skal hver branncelle ha adgang til to trapper. Bare én av trappene bør gå til kjeller, med mindre spesielle krav til brannsikring oppfylles. For alarmlegging legges BF85-kravet om røykvarsler i hver boenhet til grunn; for gårdstypologi som denne anbefales i tillegg heldekkende, automatisk brannalarmanlegg (kategori 2) i fellesarealer og næringsdel, prosjektert/installert etter NS-EN 54 med rutiner for drift og vedlikehold.

Tilstand/vurdering
Det er installert et eldre heldekkende brannalarmanlegg. Detektorene er ca. 20 år gamle og dermed over forventet teknisk levetid (typisk 8–10 år), med risiko for redusert følsomhet/økt feilrate.

Tiltak:
Anbefaling: Skift ut alle automatiske detektorer, og vurder å bytte sokler/baser ved behov. Velg detektorer som er kompatible med eksisterende sentral, eller oppgrader hele sløyfen til et moderne, adresserbart system. Utvid dekningen ved behov. Videre skal det dokumenteres at det foreligger serviceavtale, eller inngås serviceavtale, for årlig kontroll av brannalarmanlegget i henhold til gjeldende standarder.

Vegger og kledninger

Ytelseskrav
Bærende eller branncellebegrensende vegg skal ha brannmotstand A60. Kledning på vegger, tak og under trapp: K_2 10 A2-s1,d0 med overflate B-s1,d0 (K1-A/In1).

Tilstand/vurdering
Trapperomsveggene i 1. og 4. etasje er oppført i teglstein med murpuss. Det ble observert enkelte utette gjennomføringer mellom trapperom og leiligheter. I baktrappene ble det observert ventilasjonsrister i veggene som antakeligvis går som en luftesjakt fra kjelleren og gjennom alle etasjene.
Det ble også observert små vinduer som tilhører/går til leiligheter. I korridor i 5. etasje på sidefløyene tilhører den ene veggen loftsbodene. Veggene er av ukjent byggemåte med puss-lignende utførelse, og dørene er uklassifiserte. Trappene i hovedtrapperommet og baktrappene er utført i betong og/eller stein.
Styreleder opplyser at det i senere tid skal være utført oppdeling av leiligheter. Oslo Brannsikring kan ikke finne noen dokumentert byggesak som bekrefter dette.

Tiltak

- Branntette gjennomføringer mellom trapperom og leilighetene.
- Branntette eventuelle gjennomføringer i veggene mellom kjeller og trapperom, mellom loft og trapperom, mellom fyrrom og tilstøtende kjellerarealer, mellom vaskeriet og tilstøtende kjellerarealer til EI 60.
- Ventilasjonsristene i baktrapp tettes enten i bunn av kjelleren eller i hver etasje til EI60.
  Vinduer i trapperomsveggene byttes til vinduer med brannmotstand EI 60 eller tettes igjen til riktig brannmotstand.
- Boder og rømningskorridor: Overganger mellom vegger og tretak på innsiden av bodene røyktettes, og det installeres branndetektor i hver bod tilkoblet felles brannvarslingsanlegg. Alternativt må det bygges om eller dokumenteres at eksisterende vegger tilfredsstiller brannkrav EI 60 og det gipses 1,2 meter på underside av tak mot bodveggen.
- Undersiden av trappene - Ingen tiltak nødvendig.
- Utførende entreprenør skal undersøke den angitte veggen mellom leilighetene og enten dokumentere brannmotstand EI 60 eller utbedre veggen til EI 60.

Dører

Ytelseskrav

Leilighetsdører som går direkte til trapperom skal ha brannmotstand EI30-CSa (B30S) med røyktetting, og dører i rømningsvei skal som hovedregel slå i rømningsretningen, med unntak for dør til boenhet.
Dør mellom korridor og trapperom skal ha brannmotstand EI30-CSa (B30S)
Dører som deler opp en lang korridor for å begrense røykspredning bør være E30-Sa (F30S), gjerne med holdemagnet som frigjør ved alarm.
Boddører som åpner til korridor, skal ha brannmotstand EI30-Sa (B30)
Dør fra kjeller til trapperom skal ha brannmotstand EI60-CSa (A/B60S)
Dør til fyrrom skal være EI60-Sa (A60)
C betyr dørlukker (selvlukkende) og Sa betyr røyktetning.

Tilstand/vurdering

Leilighetsdørene er dokumentert utskiftet til EI30 i 2020, men det ble observert minst én dør uten dokumentert brannmotstand.
Dører mellom korridorer og baktrapper er observert i riktig brannklasse, med unntak av døren i 1. etasje.
Dørene mellom hovedtrapperom og korridor er EI30, men sidefløy har mekanisk skåte.
Skilledører i korridorene er uklassifiserte og ble observert holdt åpne med dørstoppere.
Dører mellom boder og korridorer i 5etg er uklassifiserte.
Flere dører i korridorene, blant annet til toaletter og til biblioteket i 1. etasje, er uklassifiserte.
Dørene nederst i begge baktrapper til bøttekott er uklassifiserte.
Døren til heismaskinrom nederst i hovedtrapperommet ved siden av heisen er uklassifisert.
Døren til vaskerom i kjelleren er uklassifisert.
Alle dører fra kjeller til trapperom skal være EI60CSa (A/B60S)
Dører til loft er B60.
Døren til fyrrom - ikke kontrollert
Det er prosjektert dør fra pauserom i Kaffebrenneriet til kjeller, men denne ble ikke påvist ved befaring.

Tiltak

- Leilighetsdører: Sørg for at alle leilighetsdører har dokumentert brannmotstand EI30-Sa
- Dører mellom baktrapper og korridorer: Sørg for at alle disse dørene har brannmotstand EI30-CSa, med selvlukker og røyktetning.
- Dører mellom hovedtrapperom og korridorer: Monter automatisk skåte på sidefløy. Dersom oppstilling er ønskelig, skal dørene settes på holdemagnet som automatisk frigjør ved brannalarm.
- Skilledører i korridorene: Monter selvlukker på alle dørene og koble eventuell oppstilling til brannalarmanlegget via holdemagneter. Bruk av mekaniske dørstoppere er ikke tillatt.
- Dører mellom boder og korridorer i 5. etasje: Bytt til dører med brannmotstand EI30Sa
- Diverse dører i korridorer og trapperom uten dokumentert brannmotstand: Bytt til dører med brannmotstand EI30Sa.
- Dører til bøttekott nederst i baktrappene: Bytt til EI30-Sa, eller avvikle bodene.
- Dør til heismaskinrom: Bytt til dør med brannmotstand EI60-CSa.
- Dør til vaskerom i kjeller: Bytt til dør med brannmotstand EI60-CSa.
- Dører mellom kjeller og trapperom: Kontroller og bekreft at alle dører har brannmotstand EI60-CSa; bytt ved avvik.
- Dokumentere eller bytte dør til fyrrom til EI60-S$_a$
- Kaffebrenneriet, pauserom i kjeller: Installer dør mellom pauserom og felles kjeller i henhold til prosjekt.

Etasjeskiller

Ytelseskrav
Brannmotstand EI 60 (B 60). Gjennomføringer for vann, avløp, elektro og ventilasjon skal branntettes til EI 60, og vertikale sjakter som går gjennom flere plan skal utføres som egen branncelle med minst EI 60.

Tilstand/vurdering
Kjellertaket og etasjeskillere i øvrige etasjer er utført i armert betong. I kjellertaket er det flere rør og kabelgjennomføringer. Det er registrert en eldre matsjakt/matheis som går fra kjeller til loft; sjaktens oppbygning, tetthet og eventuelle luker/dører er ikke dokumentert.

Tiltak

- Branntette alle gjennomføringer i dekket inkludert fyrrom, tavlerom og vaskeri forskriftsmessig til EI 60 med klassifiserte systemer. Tett ubrukte hull og åpninger i dekket til EI 60.
- Luker/åpninger til matsjakt tettes i alle etasjer til brannmotstand EI 60, eller det monteres dører/luker med brannmotstand EI 60.
- Dokumenter utførelsen med produktdokumentasjon/FDV.

Brannskille trapperom/kjeller

Ytelseskrav
Skillekonstruksjon mellom trapperom og kjeller skal ha EI 60 (B 60). Eventuelle bærende stålbjelker under repos som inngår i skillet skal brannbeskyttes

Tilstand/vurdering
Brannskillet mellom trapperom og kjeller er utført i armert betong.

Tiltak

- Ingen tiltak nødvendig

Vinduer i innerhjørne og brannventilasjon

Ytelseskrav
Når avstanden mellom rutene er 2–4 m, skal ett av vinduene ha brannmotstand EI 60, eller begge EI 30 i henhold til Byggforsk 720.315. BF85 har ikke en 2-4 meter regel for vinduer.
Trapperom over 2. etasje skal ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu øverst i trapperom.

Tilstand/vurdering
Avstanden mellom leilighetsvinduer og korridorene er under 4 meter.
Vinduer i baktrappene og hovedtrapperom mot bakgård er åpningsbare

Tiltak
Anbefaling (ikke et krav): Bytt to vinduene i korridorene nærmest hjørnet i hver etasje til vinduer med brannmotstand EI 60. Alternativt kan det monteres innvendige brannvinduer med brannmotstand EI 60 på innsiden av de eksisterende vinduene, hengslet og låsbare med vaktmesternøkkel.
Brannvinduene skal holdes lukket i normal drift og skal ikke brukes til lufting.

Slokkeutstyr

Ytelseskrav
Manuelt slokkeutstyr skal være tilgjengelig i hver leilighet, samt i kjeller og på loft. Det anbefales husbrannslange i kombinasjon med håndslokkeapparat i hver leilighet. I kjeller og på loft bør slokkeutstyr plasseres ved dørene til trapperommene.

Tilstand / vurdering
Det ble observert håndslokkere i fellesarealene, og status for håndslokkere i leilighetene er ukjent.

Tiltak

- Sameiet må dokumentere status på håndslokkere i bygget. Dersom utstyr mangler, skal nødvendig mengde brannslokkere installeres både i fellesarealer og i leilighetene.
- Brannslokkere i fellesarealene skal monteres på vegg og merkes med etterlysende skilt. Det skal inngås serviceavtale for årlig kontroll i henhold til NS 3910.
- Eksisterende slokkeslanger i korridor skal funksjons- og trykktestes og vedlikeholdes etter NS-EN 671-3 krav.

Ledelys

Ytelseskrav
Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys. Ledelys skal finnes i rømningsveier, trapperom, korridorer som gjør rømningsveiene lette å oppfatte ved bortfall av normalbelysning.
Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap og til brannmelder skal utføres etter NS 4210.

Tilstand / vurdering
Det er observert både markeringslys og ledelys i rømningsveiene ved befaringen. Oslo Brannsikring er ikke kjent med dokumentasjon som bekrefter at anleggene oppfyller gjeldende krav til plassering, synlighet.

Tiltak

- Sameiet skal dokumentere status på nødlys og markeringslys i henhold til gjeldende ytelseskrav. Dersom utstyret mangler eller er mangelfullt, skal nødvendig mengde ledelys og markeringslys installeres.

Gjennomføring av tilstandsanalysen

Befaringen innebærer en systematisk gjennomgang av bruks- og bygningstekniske forhold, fungerende brannverntiltak i bygningen og eventuell branndokumentasjon. For å få et helhetlig inntrykk av brannrisikoen vurderes både positive og negative avvik. I tilstandsanalysen er det tre hovedforhold som vurderes. Disse er Byggtekniske forhold, Installasjoner og Brannverntiltak.

-Byggtekniske forhold:

Brannceller, Seksjonerings- og brannvegger, Materialer og overflater, Rømningsvegger og Bærekonstruksjoner

-Installasjoner:

Kanaler/rør/kabler, Elektrisk anlegg, Ventilasjonsanlegg, Ovner/piper/fyringsanlegg og Gassanlegg

-Brannverntiltak:

Røykvarslere, Brannalarmanlegg, Slokkeutstyr, Slokkeanlegg, Røykventilasjon, Adkomst for brannvesen

Tilstandsgrad (TG) -forklaring

Bygget er vurdert og tiltakene er kategorisert etter ulike tilstandsgrader nevnt i tabellen under.

Tilstands-grad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 3	Alvorlig avvik	Vesentlig mangel eller avvik fra referansenivå. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav om utbedring. Må utbedres innen uker/få måneder.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav om utbedring innen 0-2 år.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.

Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Byggetekniskes forhold			
Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
1	**Branntetting i veggene** Det ble registrert enkelte utette gjennomføringer i trapperommene, loft og i kjelleren	Branntette gjennomføringer mellom trapperom og leilighetene. Branntette eventuelle gjennomføringer i veggene mellom kjeller og trapperom, mellom loft og trapperom, mellom fyrrom og tilstøtende kjellerarealer, mellom vaskeriet og tilstøtende kjellerarealer til EI 60.	3
2	**Veggene i trapperom og leiligheter** Bodveggene i korridoren i 5 etg tilfredsstiller ikke brannkravene. Det er ventilasjonsrister i veggene i baktrappene Vinduene i baktrappene tilfredsstiller ikke brannkravene Undersøke skilleveggen mellom leiligheter	**Boder og rømningskorridor**: Overganger mellom vegger og tretak på innsiden av bodene røyktettes, og det installeres branndetektor i hver bod tilkoblet felles brannvarslingsanlegg. Alternativt må det bygges om eller dokumenteres at eksisterende vegger tilfredsstiller brannkrav EI 60 og det gipses 1,2 meter på underside av tak mot bodveggen. **Ventilasjonsristene** tettes igjen til EI60 Bytte eller tette igjen vinduene til brannmotstand EI60 Dokumentere eller utbedre veggene mellom leilighetene til EI60	2
3	**Dører** Det ble observert flere feil og mangler på dørene	**Leilighetsdører**: Sørg for at alle leilighetsdører har dokumentert brannmotstand EI30-Sa **Dører mellom baktrapper og korridorer**: Sørg for at alle disse dørene har brannmotstand EI30-CSa **Dører mellom hovedtrapperom og korridorer**: Monter automatisk skåte på sidefløy. **Skilledører i korridorene**: Monter selvlukker på alle dørene og fjern dørstoppere. **Dører mellom boder og korridorer i 5. etasje:** Bytt til dører med brannmotstand EI30Sa. **Diverse dører i korridorer og trapperom**: Bytt til dører med brannmotstand EI30Sa. **Dører til bøttekott nederst i baktrappene**: Bytt til EI30-Sa, eller avvikle bodene. **Dør til vaskerom, heismaskinrom og fyrrom i kjelleren**: byttes til EI60-Csa **Dører mellom kjeller og trapperom**: skal være EI60 CSa **Kaffebrenneriet:** installere EI60 dør mellom pauserom og kjeller	3

4	**Etasjeskillere**	**Branntette** alle gjennomføringer og hull i dekket inkludert fyrrom, tavlerom og vaskeri forskriftsmessig til EI 60. **Luker/åpninger til matsjakt** tettes i alle etasjer til brannmotstand EI 60, eller det monteres dører/luker med brannmotstand EI 60.	3
5	**Vinduer**	Bytt to vinduene i korridorene nærmest hjørnet i hver etasje til vinduer med brannmotstand EI 60. Alternativt kan det monteres innvendige brannvinduer med brannmotstand EI 60 på innsiden av de eksisterende vinduene, hengslet og låsbare med vaktmesternøkkel.	2
	Installasjoner		
Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
6	**Ledelys og markeringslys** Det er observert både markeringslys og nødlys i rømningsveiene ved befaringen	Sameiet skal dokumentere status på nødlys. Dersom utstyret mangler eller er mangelfullt, skal nødvendig mengde nødlys og markeringslys installeres.	2
7	**Brannalarmanlegg** Det er installert et eldre heldekkende brannalarmanlegg	Skift ut alle automatiske detektorer, og vurder å bytte sokler/baser ved behov. Velg detektorer som er kompatible med eksisterende sentral, eller oppgrader hele sløyfen til et moderne, adresserbart system. Utvid dekningen ved behov. Videre skal det dokumenteres at det foreligger serviceavtale, eller inngås serviceavtale, for årlig kontroll av brannalarmanlegget i henhold til gjeldende standarder.	0
8	Elektrisk – IK-el Nek 405 Det er uvisst om det ble gjennomført IK-el etter NEK 405 bygget	Anbefales å gjennomføre IK-el etter NEK 405 og rette feil som avdekkes.	1
	Brannverntiltak		
Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
9	HMS/Internkontroll Det mangler tilfredsstillende internkontrollsystem. Eier er pliktig til å ha nødvendig HMS dokumentasjon.	Det må utarbeides rutiner for det systematiske sikkerhetsarbeidet som blant annet inneholder kontroll/vedlikehold og ettersyn av aktive og passive brannsikringstiltak.	2
10	**Manuelt slokkeutstyr** Det ble observert håndslokkere i fellesarealene, og status for håndslokkere i leilighetene er ukjent.	Sameiet må dokumentere status på håndslokkere i bygget. Dersom utstyr mangler, skal nødvendig mengde brannslokkere installeres både i fellesarealer og i leilighetene. Brannslokkere i fellesarealene skal monteres på vegg og merkes med etterlysende skilt. Det skal inngås serviceavtale for årlig kontroll i henhold til NS 3910. Eksisterende slokkeslanger i korridor skal funksjons- og trykktestes og vedlikeholdes etter gjeldende krav	2

Handlingsplan
-med forslag til prioritert rekkefølge

Dette er en oppsummering av tiltakene i prioritert rekkefølge. Se foregående kapittel om *Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak* for detaljer.

Tilstandsgrad 3			
Pri.	Avvik nr	Beskrivelse av tiltak	Ferdigstilles i løpet av:
1	1	Branntette gjennomføringer	2025
2	4	Utbedre etasjeskillere	2025
3	3	Utbedre dørene	2025-1.kv. 2026
Tilstandsgrad 2			
Pri.	Avvik nr	Beskrivelse av tiltak	Ferdigstilles i løpet av:
4	2	Utbedre veggene i trapperom og leiligheter	innen 0-2 år
5	5	Utbedre vinduene	innen 0-2 år
6	6	Dokumentere og/eller installere ledelys og markeringslys	innen 0-2 år
7	9	Utarbeide brannbok / systematisk sikkerhetsarbeid	innen 0-2 år
Tilstandsgrad 1			
Pri.	Avvik nr	Beskrivelse av tiltak	Ferdigstilles i løpet av:
8	10	Dokumentere eller installere nødvendig antall brannslukkere	Innen 2-5 år
9	8	Gjennomføre IK-el	Innen 2-5 år
Tilstandsgrad 0			
Pri.	Avvik nr	Beskrivelse av tiltak	Ferdigstilles i løpet av:
10	7	Oppdatere brannalarmanlegget	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.

Vedlegg

Bilder

Avvik 2 veggen i boder



Avvik 2 ventilasjonsrist i baktrapp



Avvik 2 vinduer i baktrapp



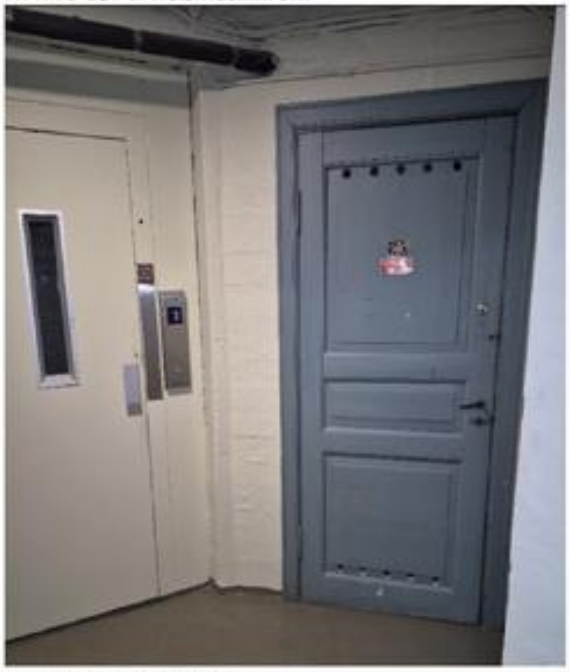
Avvik 2 skillevegg mellom leiligheter



Avvik 3 leilighetsdør



Avvik 3 dør til heismaskinrom



Avvik 3 bøtekott nederst i baktrapp



Avvik 3 dør til biblioteket



Avvik 4 luke til matheis i kjeller	Avvik 5 vinduer i korridor
	

Fagerborg Installasjon



Kvindernes Boligselskap AS

Thereses gate 35B, 0354 Oslo

Rapport iht. NEK 405-3: 2020 Tillegg A avsnitt A.2

Rapporten inneholder el-termografering iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 25.09.2025

ID 1420356

Kunde:	Kvindernes Boligselskap AS
Kontroll utført av:	Dag-Erik Olsen
Kontrollforetak:	Fagerborg Installasjon

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	46	1

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	46	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	1

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Oppsummering elektro-termografi

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	1	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	1	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Ikke noe behov for tiltak (benyttes ved etterkontroll)

TG1 **TG1** Denne tilstandsgraden skal ikke benyttes på elektrotermografi ref. NEK 405-1:2020.

TG2 **TG2 Viktig avvik registrert** Skal utbedres snarest og senest innen en mnd.

TG3 **TG3 Alvorlig avvik** Omgående utbedring er nødvendig.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Fagerborg Installasjon
post@fagerborg.no
23196878
Theresesgate 22 , 0168 Oslo

Sertifiseringsnr: 804.16-5409
Utløpsdato: 20.06.2022

IK ansvarlig: Dag-Erik Olsen
dagerik@fagerborg.no
40019890

Om rapporten

Kontroll dato: 25.09.2025
Neste kontroll: 25.10.2030

Sted: Thereses gate 35B , 0354 Oslo
Gårds- og bruksnummer: Gårdsnummer 216 Bruksnummer 233

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Felles anlegg
Kontrollobjekt som er ikke kontrollert
- Leilighet til beboere

Kontrollør

Dag-Erik Olsen
dagerik@fagerborg.no
40019890

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: Nemko 804.15-6797
Utløpsdato: 09.10.2026

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: Nemko 804.13-3855
Utløpsdato: 05.08.2029

Kunde

Kvindernes Boligselskap AS
NO 921 121 679
kbs.styret@gmail.com
40164157

Thereses gate 35B
0354 Oslo

Ansvarlig person hos kunden:
Aleksander Andersen
kbs.styret@gmail.com
40164157
Stilling: Styreleder
Virksomhet: Kvindernes Boligselskap AS

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Rød boka
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: NEK 2018 og NEK 2010

Habilitetsnivå kontrollør

Nivå C
Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg

Informasjon om elektrotermografi

Nivå B
405-1 sertifisert Elektro-termografering er utført og evt. Elektro-termografi avvik som er funnet fremkommer her i rapporten sammen med evt. 405-3 El-avvik som er funnet

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Bosch
Type: GTC 400 C
Serienummer: 710001155
Termisk oppløsning: 160 x 120
Termisk følsomhet: < 50mK
Linsen: 50 x 43`
Siste kalibreringsdato: 09.08.2023

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektro-termograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	**Hovedtavle**
Hvor er objektet plassert?	**Kjeller**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Normal drift**
Dato og klokkeslett	**02.10.2025 09:33**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**1 stk avvik oppdaget**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT 230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	**22 grader**

Inspisert objekt 2

Inspisert objekt	**Sikringsskap**
Hvor er objektet plassert?	**Kjeller**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Normal drift**
Dato og klokkeslett	**02.10.2025 10:47**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**Ingen avvik oppdaget**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	**22 grader**

Inspisert objekt 3

Inspisert objekt	**Sikringsskap**
Hvor er objektet plassert?	**Vaskeri**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Normal drift**
Dato og klokkeslett	**02.10.2025 12:14**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**Ingen avvik oppdaget**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	**24 grader**

Inspisert objekt 4

Inspisert objekt	**Sikringsskapet Rullebod**
Hvor er objektet plassert?	**Kjeller**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Normal drift**
Dato og klokkeslett	**02.10.2025 12:14**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**Ingen avvik oppdaget**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT 230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	**22 grader**

Inspisert objekt 5

Inspisert objekt	**Sikringsskapet**
Hvor er objektet plassert?	**2 etg ganger**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Normal drift**
Dato og klokkeslett	**02.10.2025 13:06**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**Ingen avvik oppdaget**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT 230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	**22 grader**

Inspisert objekt 6

Inspisert objekt	**Sikringsskapet**
Hvor er objektet plassert?	**Kjeller**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Lav drift**
Dato og klokkeslett	**06.10.2025 08:22**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**Ingen avvik oppdaget**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT 230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	**22 grader**

Inspisert objekt 7

Inspisert objekt	**Sikringsskapet**
Hvor er objektet plassert?	**Kjeller**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Lav drift**
Dato og klokkeslett	**06.10.2025 08:22**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**Ingen avvik oppdaget**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT 230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	**22 grader**

TG2

Åpent elektro-termografi avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
02.10.2025	-

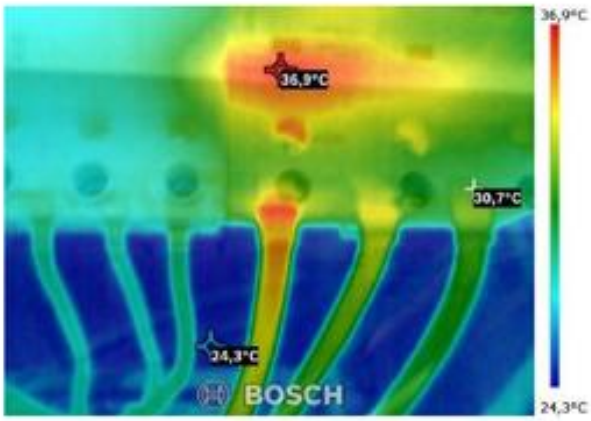
ID 1426487 - [1] Varmegang i Eaton 3/80A OV

Kommentar

Varmegang internt i OV



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 TG2 avvik Varmegang i kontaktsett til OV fase L1

Paragrafer

FEL § 22. Beskyttelse mot termiske virkninger. Varmegang på elektrisk utstyr
Delen det er tatt bildet av og beskrevet nærmere i bildekommentar har fått varmeutvikling / varmegang i det elektriske komponenten / utstyret.

Lokasjon	Fabrikat	Merkestrøm
Hovedtavle	Bosch	26
Status	**Type utstyr som er termografert**	**Dato og klokkeslett**
I bruk	Bosch GTC 400C	2025-01-01 - 09:34

Forslag til utbedring av feil

Skifte ut Eaton 80A OV,Montert hylser på toppen av OV

Belastning i prosent (%)	L1	L2	L3	N-leder
32%	26	29	29	-
Belastning av fasene i ampere (A)				

Angivelse av temperatur avviket SP1 = t1	36.4
Angivelse av temperatur på ett tilsvarende punkt som antas som normalt SP2 = t2	30.4
Omgivelsestemperatur SP3 = t3	22
Differanse mellom SP1 (t1) og SP2 (t2) = Δt (Delta temperatur)	6

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 02.10.2025

Avvik lukket -

ID 1426573 - [15] For mange ledere inn på en klemme



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 36. Elektrisk utstyr som inngår i eller tilkobles et anlegg skal fabrikantens anvisning brukes og følges iht. sitt formål
Det er observert et avvik på ledere som er koblet til sikringen, dette er iht. de fleste produsenter kun lov med maks en eller to ledere inn på hvert vern. Er det det mer enn to ledere må man evt. sjekke opp med vern produsent om dette er lov før avvik kan slettes. For å kunne ha to ledere på samme vern klemme er det en forutsetning at det også er samme tverrsnitt på ledere og de skal være av samme materiale (f.eks. kobber / kobber) Se for øvrig bilde som er tatt av avviket som beskriver nærmere avviket som er funnet.

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1426641 - [22] Tavlerom er ikke ment som bod områder



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 35. Bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper.
Det var plassert uvedkommende saker / materialer / rot som ikke hører hjemme i tavlerommet. Dette kan medføre til spredning av brann og derfor må dette ryddes vekk slik at det blir rent og brannsikkert. Kun sikringer og annet som tilhører tavlerommet skal oppbevares i dette rommet.

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

Vedlegg 5 60 av 286 gt EL kontroll [Kvindernes Boligselskap AS] 25.09.2025.pdf

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 02.10.2025 | Avvik lukket -

ID 1426657 - [21] Jordfeilautomater løser ikke ut på testknapp. Kurs 37 og 40



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 21 beskyttelse mot elektriske støt ved feil og FEL § 19 jordingsanlegg er ikke i orden pga jordfeilbryter / jordfeilautomat virker ikke etter testing

Jordfeilbrytere som ble testet med testknapp løste ikke ut vernet og dette kan bety at det er defekt og må byttes

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1426661 - [21] Defekt jordfeilautomat skal fjernes når den er ødelagt



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16 og eldre regelverk. Installasjon som ikke er i bruk må enten fjernes eller settes i drift/vedlikeholdes i samsvar med forskriftene

FEL § 16 risikovurdering. FEB § 121. EIERS/BRUKERS ANSVAR - INTERNKONTROLL Eier og bruker av elektriske installasjoner har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold og ettersyn av installasjonen slik at den til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved bruk av installasjon og utstyr skal det vises aktsomhet slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom. Elektriske installasjoner som ikke er i bruk (drift) skal enten fjernes eller vedlikeholdes i samsvar med forskriftene. NVE, Elektrisitetstilsynet eller særlig tilsyn kan pålegge eier/bruker av elektrisk installasjon å iverksette internkontroll (egenkontroll).

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 02.10.2025

Avvik lukket -

ID 1426716 - [20] Det mangler dekktemser lik



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar



Bilde 5 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler
Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Hovedtavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 02.10.2025

Avvik lukket -

ID 1426763 - [14] Tavlerommet mangler merking for kun tilgang for instruert og sakkyndig personell



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 18. Fordelingssystem. Tavlen var ikke merket for hverken sakkyndig personell eller instruert personell
Tavlen / sikringsskap er bygget for sakkyndig eller instruert personell men den var ikke merket for denne type personell, det må settes på et varig merkeskilt på utsiden av tavlen om dette gjelder.

Lokasjon

Tavlerom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 02.10.2025

Avvik lukket -

ID 1426796 - [15] For mange og blande tverrsnitt er tilkoblet jordfeilautomat



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 36. Elektrisk utstyr som inngår i eller tilkobles et anlegg skal fabrikantens anvisning brukes og følges iht. sitt formål
Det er observert et avvik på ledere som er koblet til sikringen, dette er iht. de fleste produsenter kun lov med maks en eller to ledere inn på hvert vern. Er det det mer enn to ledere må man evt. sjekke opp med vern produsent om dette er lov før avvik kan slettes. For å kunne ha to ledere på samme vern klemme er det en forutsetning at det også er samme tverrsnitt på ledere og de skal være av samme materiale (f.eks. kobber / kobber) Se for øvrig bilde som er tatt av avviket som beskriver nærmere avviket som er funnet.

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1426809 - [20] Det mangler branntetting av sikringsskapet



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe
Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

FEL § 28 og 34 Beskyttelse mot ytre påvirkning. Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektrisk og ikke elektriske anlegg
Det mangler forskriftsmessig tetting / innføring på tavle / sikringsskapet / elektriske utstyret

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1426817 - [15] Samleskinne mangler endehetter



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 18. Fordelingen har benyttet samleskinner som er feil montert
Det er registrert avvik med feil bruk / montasje av samleskinnen.

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427074 - [39] Koblingsboks mangler lokk



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler
Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
02.10.2025	-

ID 1427081 - [39] Knust bryter



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr
Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427090 - [22] Sikringsskapet er fult av brennbare bruksanvisninger



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 35. Bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper.
Det var plassert uvedkommende saker / materialer / rot som ikke hører hjemme i tavlen / sikringsskapet. Dette kan medføre til spredning av brann og derfor må dette ryddes vekk slik at det blir rent og brannsikkert. Kun sikringer og annet som tilhører tavlen skal oppbevares i området.

Lokasjon

Vaskeri

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427101 - [15] Feil bruk av samleskinnen



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 18. Fordelingen har benyttet samleskinner som er feil montert
Det er registrert avvik med feil bruk / montasje av samleskinnen.

Lokasjon

Vaskeri

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
02.10.2025	-

ID 1427105 - [46] Hull i sikringsskapet



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe
Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

FEL § 28 og 34 Beskyttelse mot ytre påvirkning. Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektrisk og ikke elektriske anlegg
Det mangler forskriftsmessig tetting / innføring på tavle / sikringsskapet / elektriske utstyret

Lokasjon

Vaskeri

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427153 - [34] Ledninger er ikke avsluttet korrekt



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet
Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet. Kan bli farlige spenninger for omgivelsene.

Lokasjon

Vaskeri

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 02.10.2025

Avvik lukket -

ID 1427198 - [20] Løs Kapsling i sikringsskapet Rullebod



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr
Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427203 - [46] Det mangler branntetting av sikringsskapet



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28 og 34 Beskyttelse mot ytre påvirkning. Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektrisk og ikke elektriske anlegg

Det mangler forskriftsmessig tetting / innføring på tavle / sikringsskapet / elektriske utstyret

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427208 - [20] Det mangler lås på sikringsskapet



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FSE § 9 Sikringsskap / tavledør dør var ikke lukket og forsvarlig lukket / låst
Eier av anlegget er ansvarlig for at sikringsskap / tavledør det er tatt bilde av, må bli lukket og forsvarlig lukket / låst.

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
02.10.2025	-

ID 1427211 - [39] Knust bryter



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr
Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Kjeller trapp

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427213 - [38] Utstrakt bruk av skjøteledning til fast utstyr.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning
Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

1 etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427248 - [39] Løs kabel og lampe



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet
Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr
Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

1 etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025** Avvik lukket **-**

ID 1427279 - [42] Anbefaler utskiftning av gamle lamper



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED
Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak. (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømregning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/brannbiløp. Det finnes forøvrig også en såkalt sikkerhetstenner som eldre tennere kan skiftes ut til, da vil det ikke kunne blinke i tenner lengre og brannsikkerheten bedres i installasjonen.

Lokasjon

Bakgård

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427305 - [36] Kabler ligger utsatt uten beskyttelse



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28 Ytre påvirkninger. Kabel eller utstyr lå ikke forsvarlig i forhold til mekanisk påkjenning
Kabel eller elektrisk utstyr «lå utsatt til» for mekanisk påkjenning og er ikke forsvarlig plassert eller forlagt i forhold til ytre miljø og påvirkning

Lokasjon

Baktrapper

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427346 - [39] Løs bryter og stikk



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr
Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

2 etg toalett og bad

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket -

ID 1427356 - [39] Knust bryter



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr
Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

2 etg toalett

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
02.10.2025	-

ID 1427370 - [39] Knust bryter



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt bryter
Bryter var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

Lokasjon

1 etg Baktrapp

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427373 - [34] Kabel er ikke avsluttet korrekt



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet
Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet. Kan bli farlige spenninger for omgivelsene.

Lokasjon

1 etg Baktrapp

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 02.10.2025

Avvik lukket -

ID 1427389 - [15] For mange ledere inn på en klemme. Feil bruk av samleskinne

Kommentar

2 stk avvik



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 36. Elektrisk utstyr som inngår i eller tilkobles et anlegg skal fabrikantens anvisning brukes og følges iht. sitt formål
Det er observert et avvik på ledere som er koblet til sikringen, dette er iht. de fleste produsenter kun lov med maks en eller to ledere inn på hvert vern. Er det det mer enn to ledere må man evt. sjekke opp med vern produsent om dette er lov før avvik kan slettes. For å kunne ha to ledere på samme vern klemme er det en forutsetning at det også er samme tverrsnitt på ledere og de skal være av samme materiale (f.eks. kobber / kobber) Se for øvrig bilde som er tatt av avviket som beskriver nærmere avviket som er funnet.

FEL § 18. Fordelingen har benyttet samleskinner som er feil montert
Det er registrert avvik med feil bruk / montasje av samleskinnen.

Lokasjon

Gårdslys A 2 etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **02.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1427400 - [46] Det mangler branntetting av sikringsskapet



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe

Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

Lokasjon

2 etg sikringsskap

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
06.10.2025	-

ID 1429595 - [29] Lamper mangler kuppel



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar



Bilde 5 Ingen kommentar



Bilde 6 Ingen kommentar



Bilde 7 Ingen kommentar



Bilde 8 Fyrrom



Bilde 9 Loft



Bilde 10 Loft

Paragrafer

FEL § 28. Ytre påvirkninger. Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm

Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm, bilde og bilde kommentar beskriver avviket nærmere.

Lokasjon

Kjeller, fyrrom og loft

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet: **06.10.2025**
Avvik lukket: -

ID 1429634 - [34] Løse kabler. Kabler er ikke avsluttet korrekt



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar



Bilde 5 Ingen kommentar



Bilde 6 Ingen kommentar



Bilde 7 Ingen kommentar



Bilde 8 Ingen kommentar



Bilde 9 Ingen kommentar



Bilde 10 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet
Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet
Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet. Kan bli farlige spenninger for omgivelsene.

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
06.10.2025	-

ID 1429651 - [20] Hull i sikringsskapene



Bilde 1 Sikringsskap 1



Bilde 2 Sikringsskap 2



Bilde 3 Sikringsskap 2

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe

Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **06.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1429656 - [22] Anlegg som ikke er i bruk skal fjernes



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16 og eldre regelverk. Installasjon som ikke er i bruk må enten fjernes eller settes i drift/vedlikeholdes i samsvar med forskriftene

FEL § 16 risikovurdering. FEB § 121. EIERS/BRUKERS ANSVAR - INTERNKONTROLL Eier og bruker av elektriske installasjoner har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold og ettersyn av installasjonen slik at den til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved bruk av installasjon og utstyr skal det vises aktsomhet slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom. Elektriske installasjoner som ikke er i bruk (drift) skal enten fjernes eller vedlikeholdes i samsvar med forskriftene. NVE, Elektrisitetstilsynet eller særlig tilsyn kan pålegge eier/bruker av elektrisk installasjon å iverksette internkontroll (egenkontroll).

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2 **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet	Avvik lukket
06.10.2025	-

ID 1429659 - [14] Det mangler bruksanvisning for jordfeilautomaten



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 12. Dokumentasjon
Bruksanvisning for jordfeilbryter / jordfeilautomatene for jevning testing, manglet i sikringsskapet / tavlen

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **06.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1429671 - [17] Det mangler lokk på skrusikringer

Kommentar

Anbefaler å skifte til jordfeilautomater



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler
Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Anbefalt sikkerhetstiltak: Ettermontere jordfeilvern på alle forbruks kurser / sikringskurser
Det anbefales og ettermontere jordfeilvern på alle forbruks-kursene i installasjonen. Dette vil øke el-sikkerheten betraktelig i installasjonen. Jordfeilvern er viktig både for å sikre mot alvorlig strømgjennomgang men det som er mindre kjent er at jordfeilbrytere / jordfeilvern i det norske spesielle IT nettet også kan hindre branner pga jordfeilvern hindrer også stående jordfeil med serielysebuer / gnist mellom faser og jord som aldri vil kunne løse ut uten jordfeilvern innmontert.

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
06.10.2025	-

ID 1429687 - [20] Defekt lås



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FSE § 9 Sikringsskap / tavledør dør var ikke lukket og forsvarlig lukket / låst
Eier av anlegget er ansvarlig for at sikringsskap / tavledør det er tatt bilde av, må bli lukket og forsvarlig lukket / låst.

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 06.10.2025

Avvik lukket -

ID 1429700 - [39] Knust stikk, Koblingsboks mangler lokk Kabel er ikke avsluttet korrekt



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr
Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet
Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet. Kan bli farlige spenninger for omgivelsene.

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler
Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Kjeller sykkelrom

Vedlegg 5

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
06.10.2025	-

ID 1429716 - [34] Kabler er ikke avsluttet korrekt



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar



Bilde 5 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet
Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet. Kan bli farlige spenninger for omgivelsene.

Lokasjon

Fyrrom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 06.10.2025

Avvik lukket -

ID 1429745 - [15] Samleskinne mangler endehetter Ledninger er koblet uten hylser Det mangler avdekkinger



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 18. Fordelingen har benyttet samleskinner som er feil montert
Det er registrert avvik med feil bruk / montasje av samleskinnen.

FEL § 36 endehylser/niter mangler på ledere
Ledere ble avdekket uten endehylser/niter.

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler
Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

Lokasjon

Fyrrom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

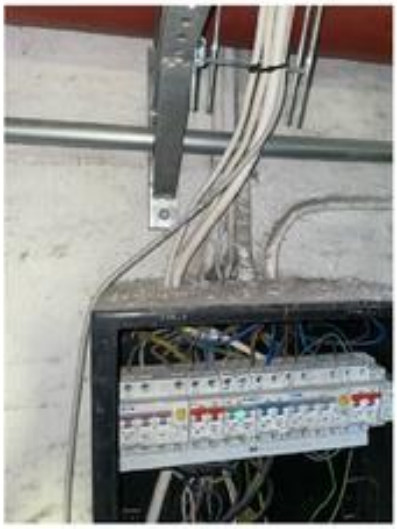
Avvik opprettet 06.10.2025

Avvik lukket -

ID 1429771 - [46] Det mangler branntetting av sikringsskapet



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe
Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

FEL § 35.Bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper Anlegget skal være slik utført at bygningskonstruksjonens mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper ikke er svekket
Det ble funnet ikke tilfredsstillende branntetting av gjennomføringer. Det er et krav i elektriske regelverket er at for og hindre brann til resten av bygningen skal alle gjennomføringer for rør, kabler, kabelbroer og liknende sjekkes slik at motstand mot brannspredning er like god som før man lagde gjennomføringen

Lokasjon

Fyrrom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **06.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1429785 - [14] Kursfortegnelsen er borte Lås er defekt



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 12 Kursfortegnelse
kursfortegnelse ikke er ajour, mangelfull eller stemmer ikke med slik kursene går ut i anlegget

FSE § 9 Sikringsskap / tavledør dør var ikke lukket og forsvarlig lukket / låst
Eier av anlegget er ansvarlig for at sikringsskap / tavledør det er tatt bilde av, må bli lukket og forsvarlig lukket / låst.

Lokasjon

Fyrrom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **06.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1429881 - [36] Pr kabel ligger utsatt for omgivelsene



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28 Ytre påvirkninger. Kabel eller utstyr lå ikke forsvarlig i forhold til mekanisk påkjenning
Kabel eller elektrisk utstyr «lå utsatt til» for mekanisk påkjenning og er ikke forsvarlig plassert eller forlagt i forhold til ytre miljø og påvirkning

Lokasjon

Loft

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 06.10.2025

Avvik lukket -

ID 1429915 - [39] Ødelagte brytere



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Loft

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **06.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1429935 - [39] Ødelagt bryter



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr
Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

4 etg toaletter

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **06.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1429957 - [34] Kabler som ikke er i bruk skal fjernes



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16 og eldre regelverk. Installasjon som ikke er i bruk må enten fjernes eller settes i drift/vedlikeholdes i samsvar med forskriftene

FEL § 16 risikovurdering. FEB § 121. EIERS/BRUKERS ANSVAR - INTERNKONTROLL Eier og bruker av elektriske installasjoner har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold og ettersyn av installasjonen slik at den til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved bruk av installasjon og utstyr skal det vises aktsomhet slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom. Elektriske installasjoner som ikke er i bruk (drift) skal enten fjernes eller vedlikeholdes i samsvar med forskriftene. NVE, Elektrisitetstilsynet eller særlig tilsyn kan pålegge eier/bruker av elektrisk installasjon å iverksette internkontroll (egenkontroll).

Lokasjon

3 etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
06.10.2025	-

ID 1429983 - [39] Defekt stikk



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 22. Beskyttelse mot termiske virkninger. Varmegang på stikkontakter
Stikkontakt det er tatt bildet av og beskrevet nærmere i bildekommentar har fått varmeutvikling / varmegang.

Lokasjon

3 etg toalett

Informasjon om retting av avvik

Vedlegg 5 113 av 286 gt EL kontroll [Kvindernes Boligselskap AS] 25.09.2025.pdf

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **07.10.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1432222 - [23] Anbefaler utskifting av stikkledning og sikringsskap



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 9. Eier ansvaret / vedlikeholdsansvaret
Eier er ansvarlig for og må sørge for å vedlikeholde anlegget slik at det er i forskriftsmessig stand.

FEL § 16 og eldre regelverk. Installasjon som ikke er i bruk må enten fjernes eller settes i drift/vedlikeholdes i samsvar med forskriftene
FEL § 16 risikovurdering. FEB § 121. EIERS/BRUKERS ANSVAR - INTERNKONTROLL Eier og bruker av elektriske installasjoner har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold og ettersyn av installasjonen slik at den til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved bruk av installasjon og utstyr skal det vises aktsomhet slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom. Elektriske installasjoner som ikke er i bruk (drift) skal enten fjernes eller vedlikeholdes i samsvar med forskriftene. NVE, Elektrisitetstilsynet eller særlig tilsyn kan pålegge eier/bruker av elektrisk installasjon å iverksette internkontroll (egenkontroll).

Lokasjon

Bod

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG3

Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
02.10.2025	**02.10.2025**

ID 1427131 - [15] Leder er koblet på utsiden av skrue



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet
Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Vaskeri

Ansvarlig person for retting av avvik

Dag-Erik Olsen
dagerik@fagerborg.no
40019890
Firma: Fagerborg Installasjon

Kommentar ved lukking av avvik

Koblet om på nytt

Sjekklistepunkter

A.2.0 Elektrotermografi

1. Elektrotermografi avvik iht. 405-1	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

A.2.1 Innledende del sjekk av IK system elektro og dokumentasjon

2. Har virksomheten utarbeidet skriftlig oversikt over en IK-elektro ansvarlig person i egen organisasjon, herunder hvem som har ansvar for hvordan utvidelser og vedlikehold av det elektriske anlegget samt å følge opp rapporter og avvik	OK *Kommentar: Virksomheten har IK avtale med Fagerborg Installasjon.*
3. Har virksomheten foretatt en overordnet risikoanalyse og skriftlig kartlagt farer og problemer knyttet til sikkerheten i det elektriske anlegget, (herunder brannsikkerhet og kvalitet)	OK
4. Har virksomheten rutiner for periodisk el-kontroll, egenkontroll og internrevisjon av egen internkontroll	OK *Kommentar: Virksomheten har gode rutiner for periodisk el-kontroll, egenkontroll og internrevisjon av egen internkontroll gjennom IK app og Fagerborg Installasjon.*
5. Har virksomheten etablert rutiner for å kunne opprette og lage avvik og rutiner for avviksbehandling for å avdekke og rette opp feil i det elektriske anlegget	OK *Kommentar: Virksomheten bruker IK app for å kunne opprette og lage avvik og rutiner for avviksbehandling for å avdekke og rette opp feil i det elektriske anlegget.*
6. Kan virksomheten vise frem dokumentasjon på at det finnes samsvarserklæringer på alle elektrisk installasjonsarbeid utført etter 1999	OK
7. Har eier av virksomheten foretatt en vurdering om det er behov for instruert personell og rutiner og opplæring for slikt personell	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Hovedtavlen sin oppbygging er bygget slik at det er kun instruert og sakkyndige som skal ha tilgang til tavle rommet. TG 2 avvik er laget på dette punktet.*
8. Har eier av virksomheten iverksatt IK rutiner, instrukser og prosedyrer (IK håndbøker) som er kjent for ledelsen og brukerne av elektriske anlegget og elektriske utstyret	OK *Kommentar: IK håndbøker er sendt over til styret.*

A.2.2 Jording og utjevningsforbindelser

9. Kontroll av jordelektrode / overgangsmotstand til jord, beskriv funnet avvik på manglende elektrode TG3 eller ved dokumentasjonsmangel på elektroden TG2 må etterses av fagfolk etter kontrollen	OK *Kommentar: Vannrør inn til bygget. Klemme sitter godt fast, ingen store rust problemer.*
10. Kontroll av utjevningsforbindelser / kontinuitet, beskriv evt. funnet avvik	OK
11. Sjekk av utjevnings koplinger, beskriv funnet avvik	OK
12. Sjekk sammenhengende jordforbindelser mellom ulike bygg om aktuelt og hvor det er flere bygg. Husk også at i bygninger med forskjellige nettsystemer skal utjevning være etablert mellom hovedfordelingene	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
13. Sjekk av nøytralpunktsavleder og jordelektrode i nettstasjon og sammenhengende jordforbindelse fra nettstasjon om dette evt. er avtalt må dette sjekkes av eier/driver/netteier/driftsleder og som har tilgang til nettstasjon/egen trafo	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

A.2.3/A.2.4 Inntak, fordelinger og evt. Sikringsskap

14. Sjekk at dokumentasjon/merking/kursfortegnelse/en-linjeskjema er tilfredsstillende utført	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
15. Kontroller tilkoplinger, beskriv evt. funnet avvik	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
16. Er det målt eller beregnet største / minste kortslutningsstrøm (IK-maks / IK-min)	OK
17. Sjekk kortslutningsvern, overbelastningsvern og kursvern at de er riktig montert og rett type vern, beskriv evt. funnet avvik	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
18. Kontroll av isolasjon motstand evt. mål lekkasjestrømmer	OK
19. Kontrollert overspenningsvern. (Vær obs på riktig montering), beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK
20. Sjekk alle tavler at de er korrekt tettet med riktige kapslinger og lås/verktøy	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
21. Test jordfeil/jordfeilbryter/jordfeilvarsler enten med testknapp eller installasjonstester, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
22. Er alle fordelinger ryddig og rengjort om ikke beskriv funnet avvik	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
23. Annet: Dersom det er annet utstyr enn nevnt i andre punkt kan man sette inn sikkerhets anbefalinger TG1 eller avvik TG2 eller TG3 og beskrive dette under dette punkt	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

A.2.5 Elektrisk varme

24. Er elektrisk varme kilder korrekt installert, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinge	OK
25. Finnes det dokumentasjon og merking på varmeanlegg/varmekabel anlegg, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK
26. Er varmekilder tilstrekkelig rengjort, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK
27. Er varmekilder forsvarlig og korrekt plassert i forhold til brennbart materiale, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK
28. Er varmeanlegg funksjons testet inkludert termostat	OK

A.2.6 Belysningsutstyr

29. Er belysningsutstyr korrekt installert, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
30. Er det funnet noen synlige skader på belysningsutstyr, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK
31. Er noen tennere eller lysrør eller andre lyskilder oppdaget er defekte, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK
32. Er det foretatt nødvendig rengjøring av belysningsutstyr, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK
33. Er det funnet lyskilder som ikke er korrekte. Husk å informere eier om viktigheten av å sette inn lyskilder iht. produsentens montasjeanvisning, beskriv funnet avvik eller sikkerhetsanbefalinger	OK

A.2.7 Kabler og ledninger

34. Er kabler og ledninger korrekt installert	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
35. Er det funnet avvik på IZ strømføringsevne på kabeldimensjoneringen	OK
36. Er kablene beskyttet mot mekaniske påkjenninger	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
37. Er tilstand til kabler/ledninger i orden. Eldre tørre og sprø kabler er ikke tillatte	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
38. Er det utstrakt bruk av skjøteledninger eller andre bruk av skjøteledninger som ikke er tilfredsstillende for sikkerheten	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

A.2.8 Materiell og utstyr

39. Dersom noe materiell og utstyr er feil eller ikke korrekt installert settes det opp avvik. For eksempel stikkontakter, brytere, koblingsbokser eller annet el-utstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
40. Kontroller om noe materiell og utstyr mangler dokumentasjon og merking	OK
41. Etter funksjonstest lag avvik her om utstyr ikke fungerer som forutsatt	OK

A.2.9 Utvendig belysningsutstyr

42. Er utvendig belysningsutstyr korrekt installert	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
43. Fungerer utvendig belysningsutstyr/funksjonstestt	OK
44. Fungerer fotoceller til utelys	OK
45. Er det observert noen defekte lyskilder	OK

A.2.10 Branntetting

46. Foreta en vurdering om alle tavler er mekanisk motstandsdyktige /tette og nipler etc.) og sjekk at evt. tavlerom som er egne brannceller ikke har svekket branntetting	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
47. Dersom det er gjennomføring i kanaler mellom brannskiller lages avvik her om det evt. ikke er korrekt branntettet	OK
48. Rør og lignende som krysser brannskiller skal være branntettet korrekt, sjekk at ikke det er utført svekkelser eller lagt opp noe uten branntetting i brannskiller	OK
49. Dersom annet oppdages med brannsikkerhet og tetting før det opp i dette punkt for eksempel er det røyk og branncellebegrensende bygningsdeler (sjekk og etterspør branntegning til bygget når behov)	OK

A.2.11 Generelt

50. Er det satt inn i sjekklisten hvilket nivå som gjelder elektrotermografering? (Dette gjøres i sjekklisten innledningsvis)	OK
51. Er det kjent om el-avvik eller elektrotermograferingsavvik fra tidligere rapporter ikke er blitt utbedret	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

A.2.12 Lading av el-kjøretøy

52. Lading av el-kjøretøy. Er alt korrekt montert, er alt av utstyr og vern korrekt. Er det montert overspenningsvern der dette er krav.	OK

A.2.13 Andre sjekkpunkter

53. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner.	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

© Fagerborg Installasjon 2025

HEISKONTROLLEN

Heiskontrollen AS
Et selskap i Norsk Heiskontroll
Sognsveien 75F, 0855 Oslo

Tlf. 22 18 45 80
kundeservice@nhk.no
www.nhk.no

Rapport fra Periodisk sikkerhetskontroll

24109 Kvindernes Boligselskap AS 164256/43507

Sikkerhetskontrollorgan	**Heiskontrollen AS**	Type	**Personheis**
Kontrollør (e-signatur)	**Magne Nilsen**	Objekt Nr.	**43507**
Kontrolldato	**08.09.2025**	Fabrikasjonsnr.	**1730**
Utstedelsesdato	**08.09.2025**	NiNr	**6030138833**
Besøksnavn	**Kvindernes Boligselskap AS**	Plassering	**OHK 7034**
		Ettersynsfirma	**UKJENT Ettersynsfirma**
Adresse	**Thereses gate 35B 0354 OSLO**		

Kontrollen ble gjennomført med hjemmel i plan- og bygningsloven samt Byggteknisk forskrift, i samsvar med bestemmelsene i NS-INSTA 500-2:2017, og i det omfang myndighetene har bestemt.
Kontrollen er utført med relevante tester og prøvinger innenfor omfanget for den aktuelle løfteinnretning. Rapporten gir en beskrivelse av status på kontrolltidspunktet og det er under kontrollen forutsatt at det regelmessige ettersynet utført av servicefirma inkluderer identifisering og utførelse av eventuelle spesielle vedlikeholdsbehov og/eller tester for løfteinnretningen.
Kontrollen ble utført av Heiskontrollen, inspeksjonsorgan akkreditert av Norsk Akkreditering med registreringsnummer INSP 002.
Ved ovennevnte kontroll og prøving ble det registrert følgende feil og mangler:

Avvik	***Alvorlighetsgrad**
1. Dør-åpneknapp manglet eller fungerte ikke/fungerte ikke tilfredsstillende. (NS-INSTA 500-2:2017, A.2)	3
2. Heisen stoppet unøyaktig i en eller flere etasjer. (NS 3808-Tab 2, pkt. 1)	3
3. Adkomst til skiverom ikke mulig pga. manglende nøkkel. (NS-INSTA 500-2:2017, A.2)	4
4. Heisen var bygget om. Dokumentasjon på kontroll utført av godkjent sikkerhetskontrollorgan manglet i loggbok. (TEK 17 og NS-INSTA 500-2:2017, A.2)	4
5. Nødåpningsnøkkel/verktøy manglet varselskilt med norsk tekst. (NS-INSTA 500-2:2017, A.2)	4

***Forklaring til alvorlighetsgrad**
1: Det ble avdekket feil som medfører umiddelbar fare for personsikkerheten. Løfteinnretningen er satt ut av drift. Lukking av avvik må verifiseres ved ny kontroll eller ved skriftlig tilbakemelding til Heiskontrollen AS før løfteinnretningen igjen settes i drift.
2: Det ble avdekket feil som medfører fare for personsikkerheten. Videre drift kan kun fortsette, hvis tiltak er iverksatt i henhold til Heiskontrollens avtale med eier. Ny kontroll vurderes dersom lukking av avvik ikke er skriftlig tilbakemeldt til Heiskontrollen AS innen avtalt tid.
3: Det ble avdekket feil som kan medføre umiddelbar fare for personsikkerheten. Avvik må utbedres.
4: Det ble avdekket feil som kan medføre fare for personsikkerheten. Avvik må utbedres eller analyseres og dokumenteres.
5: Det ble avdekket forhold som ikke nødvendigvis medfører fare for personsikkerheten. Forhold anbefales utbedret.

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER
8125313:1
RAPPORTSIDE
1 av 5
ANTALL SPORFILMER
43

RAPPORTEN UTARBEIDET
2026-04-24
UTSKRIFTSDATO
2026-04-24
MERKING
N/A

VIA
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
lab@radon.no

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
c/o Aleksander Andersen
0354 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2026-04-17**.
De ble analysert **2026-04-21**.

Høyeste årsmiddelverdi
120 Bq/m³
120 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi
161 Bq/m³
161 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT
Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Aleksander Andersen*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Thereses gate 35 B
0354 Oslo

GÅRDSNR:
BRUKSNR:
BYGNINGSTYPE:
Blokkleilighet

IDENTIFIKASJON

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	ROMTYPE	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDEL
108 459 736 [Radtrak³⁺]	*25-12-13 – 26-02-27*	*110*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	72 ± 14 Bq/m³	54 Bq/m³
105 480 263 [Radtrak³⁺]	*25-12-13 – 26-02-27*	*110*	*Annet oppholdsrom*	*2*	*Naturlig*	54 ± 12 Bq/m³	40 Bq/m³
108 439 456 [Radtrak³⁺]	*25-12-06 – 26-03-01*	*114*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	43 ± 10 Bq/m³	32 Bq/m³
107 573 990 [Radtrak³⁺]	*25-12-06 – 26-03-01*	*114*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	39 ± 6 Bq/m³	29 Bq/m³
106 950 165 [Radtrak³⁺]	*25-12-07 – 26-02-26*	*116*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	21 ± 6 Bq/m³	15 Bq/m³
103 427 043 [Radtrak³⁺]	*25-12-07 – 26-02-26*	*116*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	33 ± 8 Bq/m³	24 Bq/m³
108 836 313 [Radtrak³⁺]	*25-12-08 – 26-02-26*	*006*	*Stue*	*1*	*Naturlig*	34 ± 12 Bq/m³	25 Bq/m³
102 782 653 [Radtrak³⁺]	*25-12-07 – 26-02-27*	*003*	*Stue*	*1*	*Naturlig*	73 ± 12 Bq/m³	54 Bq/m³
105 631 741 [Radtrak³⁺]	*25-12-07 – 26-02-27*	*003*	*Soverom*	*1*	*Naturlig*	95 ± 14 Bq/m³	71 Bq/m³
106 952 948 [Radtrak³⁺]	*25-12-20 – 26-02-28*	*4*	*Stue*	*1*	*Naturlig*	32 ± 8 Bq/m³	24 Bq/m³

Kommentar til målingen

Radondetektorene ankom Radonova 17-51 dager etter den angitte stoppdatoen. Resultatene kan bli noe forhøyde hvis detektorene har fått ekstra radoneksponering i løpet av denne lagringstiden.
Årsmiddelverdi beregnes kun om måleperioden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

SWEDAC ACKREDITERING

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER
8125313:1
RAPPORTSIDE
2 av 5
ANTALL SPORFILMER
43

RAPPORTEN UTARBEIDET
2026-04-24
UTSKRIFTSDATO
2026-04-24
MERKING
N/A

VIA
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
lab@radon.no

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
c/o Aleksander Andersen
0354 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2026-04-17**.
De ble analysert **2026-04-21**.

Høyeste årsmiddelverdi
120 Bq/m³
120 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi
161 Bq/m³
161 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT
Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Aleksander Andersen*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Thereses gate 35 B
0354 Oslo

IDENTIFIKASJON

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	ROMTYPE	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDEL
106 692 130 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*25-12-06 – 26-02-25*	*112*	*Annet oppholdsrom*	*2*	*Naturlig*	76 ± 18 Bq/m³	57 Bq/m³
108 923 806 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*25-12-06 – 26-02-25*	*112*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	59 ± 12 Bq/m³	44 Bq/m³
100 681 972 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*25-12-09 – 26-02-26*	*113*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	76 ± 12 Bq/m³	57 Bq/m³
104 956 099 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*25-12-09 – 26-02-26*	*113*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	80 ± 12 Bq/m³	60 Bq/m³
101 251 288 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*25-12-14 – 26-02-27*	*101*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	66 ± 12 Bq/m³	49 Bq/m³
106 929 912 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*25-12-14 – 26-02-27*	*101*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	79 ± 12 Bq/m³	59 Bq/m³
106 096 449 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*26-01-05 – 26-03-16*	*Tannlege klinikk*	*Annet oppholdsrom*	*1*	*Vet ikke/Annet*	73 ± 14 Bq/m³	54 Bq/m³
108 419 078 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*26-01-05 – 26-03-16*	*Tannlege kjøkken*	*Annet oppholdsrom*	*1*	*Vet ikke/Annet*	28 ± 10 Bq/m³	21 Bq/m³
108 412 503 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*26-01-12 – 26-03-16*	*Tannlege kjeller*	*Annet oppholdsrom*	*Kjeller*	*Vet ikke/Annet*	104 ± 18 Bq/m³	78 Bq/m³
106 017 023 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*26-01-12 – 26-03-15*	*107*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	32 ± 8 Bq/m³	24 Bq/m³
103 643 680 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*26-01-12 – 26-03-15*	*107*	*Annet oppholdsrom*	*2*	*Naturlig*	21 ± 10 Bq/m³	15 Bq/m³
102 378 858 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*25-12-12 – 26-03-06*	*118*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	27 ± 8 Bq/m³	20 Bq/m³
100 914 183 [Radtrak³⁽⁰⁾]	*25-12-14 – 26-03-21*	*103*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	21 ± 6 Bq/m³	15 Bq/m³

Kommentar til målingen

Radondetektorene ankom Radonova 17-51 dager etter den angitte stoppdatoen. Resultatene kan bli noe forhøyde hvis detektorene har fått ekstra radoneksponering i løpet av denne lagringstiden.
Årsmiddelverdi beregnes kun om måleperioden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Ågatan 72
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT-nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Lovpålagt radonmåling

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER
8125313:1
RAPPORTSIDE
3 av 5
ANTALL SPORFILMER
43

RAPPORTEN UTARBEIDET
2026-04-24
UTSKRIFTSDATO
2026-04-24
MERKING
N/A

VIA
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
lab@radon.no

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
c/o Aleksander Andersen
0354 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2026-04-17**.
De ble analysert **2026-04-21**.

Høyeste årsmiddelverdi
120 Bq/m³
120 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi
161 Bq/m³
161 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT
Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Aleksander Andersen*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Thereses gate 35 B
0354 Oslo

IDENTIFIKASJON

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	ROMTYPE	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDEL
101 538 296 [Radtrak³®]	*25-12-14 – 26-03-21*	*103*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	32 ± 8 Bq/m³	24 Bq/m³
103 512 653 [Radtrak³®]	*25-12-13 – 26-03-10*	*120*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	17 ± 6 Bq/m³	12 Bq/m³
108 972 381 [Radtrak³®]	*25-12-13 – 26-03-10*	*120*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	10 ± 6 Bq/m³	7 Bq/m³
106 343 783 [Radtrak³®]	*26-01-21 – 26-03-16*	*109*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	31 ± 14 Bq/m³	
102 973 302 [Radtrak³®]	*26-01-21 – 26-03-16*	*109*	*Annet oppholdsrom*	*2*	*Naturlig*	37 ± 12 Bq/m³	
108 411 885 [Radtrak³®]	*26-01-01 – 26-03-23*	*106*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	< 11 Bq/m³	< 8 Bq/m³
108 418 336 [Radtrak³®]	*26-01-01 – 26-03-23*	*106*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	< 11 Bq/m³	< 8 Bq/m³
106 501 679 [Radtrak³®]	*25-12-13 – 26-03-16*	*Studio (Eli)*	*Annet oppholdsrom*	*Kjeller*	*Naturlig*	161 ± 20 Bq/m³	120 Bq/m³
105 815 476 [Radtrak³®]	*26-01-01 – 26-03-28*	*1*	*Stue*	*1*	*Naturlig*	11 ± 8 Bq/m³	8 Bq/m³
101 521 821 [Radtrak³®]	*25-12-08 – 26-03-05*	*02*	*Stue*	*1*	*Naturlig*	66 ± 12 Bq/m³	49 Bq/m³
105 512 180 [Radtrak³®]	*25-12-08 – 26-03-05*	*02*	*Soverom*	*1*	*Naturlig*	51 ± 8 Bq/m³	38 Bq/m³
101 556 561 [Radtrak³®]	*26-01-10 – 26-03-15*	*105*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	64 ± 14 Bq/m³	48 Bq/m³
100 366 640 [Radtrak³®]	*26-01-10 – 26-03-15*	*105*	*Soverom*	*1*	*Naturlig*	75 ± 14 Bq/m³	56 Bq/m³

Kommentar til målingen

Radondetektorene ankom Radonova 17-51 dager etter den angitte stoppdatoen. Resultatene kan bli noe forhøyde hvis detektorene har fått ekstra radoneksponering i løpet av denne lagringstiden.
Årsmiddelverdi beregnes kun om måleperioden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

SWEDAC ACKREDITERING

NO_NO_001_REPORT_v260331:1.pptx

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER
8125313:1
RAPPORTSIDE
4 av 5
ANTALL SPORFILMER
43

RAPPORTEN UTARBEIDET
2026-04-24
UTSKRIFTSDATO
2026-04-24
MERKING
N/A

VIA
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
lab@radon.no

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
c/o Aleksander Andersen
0354 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2026-04-17**.
De ble analysert **2026-04-21**.

Høyeste årsmiddelverdi
120 Bq/m³
120 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Høyeste måleverdi
161 Bq/m³
161 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT
Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Aleksander Andersen*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Thereses gate 35 B
0354 Oslo

IDENTIFIKASJON

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	ROMTYPE	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDEL
104 583 323 [Radtrak³⁺]	*25-12-23 – 26-03-16*	*07*	*Stue*	*1*	*Naturlig*	29 ± 8 Bq/m³	21 Bq/m³
100 476 829 [Radtrak³⁺]	*25-12-23 – 26-03-23*	*005*	*Soverom*	*1*	*Naturlig*	23 ± 8 Bq/m³	17 Bq/m³
108 842 527 [Radtrak³⁺]	*25-12-23 – 26-03-23*	*005*	*Stue*	*1*	*Naturlig*	17 ± 8 Bq/m³	12 Bq/m³
100 420 264 [Radtrak³⁺]	*25-12-06 – 26-03-27*	*104*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	33 ± 6 Bq/m³	24 Bq/m³
101 124 048 [Radtrak³⁺]	*25-12-06 – 26-03-27*	*104*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	21 ± 6 Bq/m³	15 Bq/m³
108 442 393 [Radtrak³⁺]	*26-01-27 – 26-03-31*	*KB*	*Annet oppholdsrom*	*Kjeller*	*Naturlig*	62 ± 14 Bq/m³	46 Bq/m³
101 071 389 [Radtrak³⁺]	*26-01-27 – 26-03-31*	*KB*	*Annet oppholdsrom*	*1*	*Naturlig*	60 ± 14 Bq/m³	45 Bq/m³

Kommentar til målingen

Radondetektorene ankom Radonova 17-51 dager etter den angitte stoppdatoen. Resultatene kan bli noe forhøyde hvis detektorene har fått ekstra radoneksponering i løpet av denne lagringstiden.
Årsmiddelverdi beregnes kun om måleperioden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

Maria Lindkvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

SWEDAC ACKREDITERING

ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Ågatan 72
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT-nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Lovpålagt radonmåling

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det er samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³. Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222
Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene.
Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

SGICompliance

RISIKOVURDERING
Legionellautsatte innretninger

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
Thereses gate 35 B, Oslo

5. november 2025

Informasjon om kunden

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
Kontaktperson: Styremedlem Aleksander Andersen
Type bygg: Borettslag
Etasjer: 7

Kartlagt dato: 5.11.2025
Kartlagt av: Servicetekniker Peter Ilseng
Rapportdato: 12.12.2025
Rapport utarbeidet av:
Rådgiver legionellakontroll Frank Martin Simonsen

Innhold

INNLEDNING 2
MYNDIGHETSKRAV 2
LEGIONELLA-BAKTERIEN 3
METODER 5
RESULTATER 8
Kaldtvannsnett 8
Varmtvannsanlegg: oversikt 9
Varmtvannsanlegg: Hovedanlegg 9
Varmtvannsanlegg: Frisør 12
Eksisterende forebyggende rutiner 13
Registrerte avvik for varmtvannsanlegg 14
Eksponering for aerosoler 14
OPPSUMMERING OG KONKLUSJON 15
Oppsummering 15
Konklusjon 15
Videre anbefalinger 15
FORSLAG TIL FOREBYGGENDE PROGRAM 16
Anbefalt driftsinstruks (termisk desinfeksjon) 17
Alternativ driftsinstruks (kontinuerlig kjemisk desinfeksjon) 18
Vannprøver for laboratorieanalyse 19
Vedlegg 19
Kilder 20
Analyserapport 21

INNLEDNING

Legionella spres først og fremst via små luftbårne vanndråper, aerosoler, og kan føre til potensielt livstruende sykdom ved innånding. For å unngå spredning av legionellabakterier fra vannholdige innretninger via aerosol, er innretninger som kan påvirke folkehelsen underlagt myndighetsregulerte krav og veiledninger til drift, vedlikehold og kontroll. Dette omfatter blant annet kjøletårn, boblebad, vaskeanlegg og dusjanlegg. Eiere av slike innretninger har ansvar for at rutiner innføres og dokumenteres. Kravene gjelder ikke for innretninger i privat- og fritidsboliger dersom disse er avgrenset fra offentligheten.

Denne risikovurderingen er basert på en detaljert kartlegging av anlegg med risiko for vekst og spredning av *Legionella*. Hensikten er å avdekke om vekst og spredning kan finne sted, og å gi anbefalinger for videre drift og vedlikehold, slik at bakterieveksten blir holdt under kontroll. Anbefalingene gis i henhold til myndighetenes veiledninger. Dette dokumentet kan derfor inngå som en del av det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet ved virksomheten.

De første sidene av risikovurderingen gir bakgrunns-informasjon om hvilke lover og forskrifter som omhandler *Legionella*, en kort innføring i bakteriens egenskaper og hvor den finnes, og til slutt en oversikt over selve utførelsen av risikovurderingen. Etterfølgende kapitler er en oppsummering av resultater, vurderinger og anbefalinger.

MYNDIGHETSKRAV

Det er flere lover og forskrifter som regulerer krav til drift, vedlikehold, kontroll og tilsyn av anlegg som kan forårsake legionellasmitte. Det følgende er en oversikt over de viktigste.

Folkehelseloven
Folkehelseloven er den viktigste loven med tanke på *Legionella* og tiltak for å forhindre legionellasmitte. Loven pålegger kommunene ansvar for miljørettet helsevern. Det omfatter oversikt og kontroll over miljøfaktorer som kan ha innvirkning på folks helse. Et eksempel på en biologisk miljøfaktor er forekomst av legionellabakterier.

Forskrift om miljørettet helsevern
Forskriften er en generell presisering av Folkehelselovens kapittel 3. Forskriften gjelder for "private og offentlige virksomheter og eiendommer hvis forhold direkte eller indirekte kan ha innvirkning på helsen" (§ 2).

Videre sier forskriften at "Virksomheter og eiendommer skal planlegges, bygges, tilrettelegges, drives og avvikles på en helsemessig tilfredsstillende måte, slik at de ikke medfører fare for helseskade eller helsemessig ulempe" (§ 7). I kapittel 3a presiseres dette til også å omfatte innretninger som kan spre *Legionella* via aerosoler (§ 11b).

Kapittel 3a (fra 1. januar 2008) omfatter spesifikt innretninger som direkte eller indirekte kan spre *Legionella* via aerosol til omgivelsene. Dette gjelder blant annet kjøletårn, skrubbere, boblebad, faste og mobile vaskeanlegg, dusjanlegg, klimaanlegg, innendørs befuktningsanlegg og innendørs fontener (§ 11a). Hvilke innretninger som utgjør en risiko avgjøres ut fra en risikovurdering. Det er ikke satt noen nedre krav når det gjelder grad eller omfang av aerosoldannelse.

Forskriften sier bl.a. at alle innretninger som kan spre *Legionella* via aerosol skal "etterses regelmessig, og det skal på grunnlag av en risikovurdering fastsettes rutiner som sikrer at drift og vedlikehold gir tilfredsstillende vern mot *Legionella*" (§ 11b), og videre: "Virksomheter med kjøletårn og skrubbere har meldeplikt til kommunen ved første gangs oppstart og ved vesentlige utvidelser eller endringer". (§ 11c). Virksomheter med kjøletårn og skrubbere skal i forbindelse med melding om oppstart og deretter minst hvert femte år, legge frem en vurdering av innretningen fra et akkreditert inspeksjonsorgan for kommunen.

Overtredelse av forskriften eller av vedtak truffet med hjemmel i forskriften straffes i samsvar med Folkehelseloven § 18. Dette gir bl.a. kommunene mulighet til å stenge hele eller deler av virksomheten ved overtredelse, og i alvorligere tilfeller kan det bli aktuelt med idømming av fengselsstraff opp til tre måneder.
2.3 Forebygging av legionellasmitte - en veiledning (Legionellaveilederen).

Forskrift om miljørettet helsevern henviser til denne veilederen fra Folkehelseinstituttet, som igjen gir retningslinjer for arbeidet med å forebygge og kontrollere vekst og spredning av *Legionella* i vannholdige innretninger. Den gir et faglig grunnlag for anleggseiere og tilsynsmyndigheter som skal følge opp regelverket. Veilederen ble første gang publisert i desember 2007, og oppdateres og revideres fortløpende.

Tilgrensende lover og forskrifter
Forskrift om systematisk helse- miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften). Forskriften fordrer krav om å etablere internkontrollsystem. En eier av en virksomhet med innretninger som kan spre legionellasmitte, er blant annet ansvarlig for at det innføres og utøves internkontroll for å påse at kravene i gjeldende lover og forskrifter etterleves (§ 3, 4).

Forskrift for badeanlegg, bassengbad og badstue m.v. Forskriften skal sikre tilfredsstillende renhold og desinfeksjon av dusjanlegg og sanitæranlegg ved badeanlegg, samt at utforming og drift av boblebad gir tilfredsstillende beskyttelse mot *Legionella* (§ 8).

Smittevernloven. Loven har som formål å verne befolkningen mot smittsomme sykdommer, (jf § 1). Forskrift om allmennfarlige smittsomme sykdommer, 1. januar 1995 definerer legionellose som en allmennfarlig smittsom sykdom (§ 1).

Arbeidsmiljøloven. Loven skal bl.a. sikre en arbeidsplass som gir trygghet mot eksponering av biologiske faktorer i arbeidsmiljøet (§ 4-5, 21).

Plan- og bygningsloven. Loven har en rekke bestemmelser som er relevante for forebygging av legionellasmitte. Gjelder ved nybygg og konstruksjonsendringer.

Ansvarsforhold og dokumentert kompetanse
Forskriften om miljørettet helsevern pålegger den ansvarlige for en virksomhet å utføre internkontroll, herunder tiltak for å hindre legionellasmitte (§ 12). Internkontroll har som hensikt å påse at lovpålagte krav og interne rutiner blir fulgt. Avvik skal dokumenteres, og internkontrollen skal oppdateres dersom det oppstår nye risikoforhold som tilsier det. Videre skal driftsansvarlige og andre som er involvert i HMS-arbeid ha tilstrekkelig og dokumentert kompetanse (veilederen kapittel 4.1)

I følge Forskriften om miljørettet helsevern er det kommunene ved kommunelegen som skal føre tilsyn med virksomhetene (§ 6). Tilsynsplikten innebærer blant annet å ha oversikt over aktuelle virksomheter og påse at virksomhetene er kjent med hvilke krav som stilles. Kommunene skal også gjennomføre tilsyn og etterse at avvik blir fulgt opp (veilederen kapittel 3).

LEGIONELLA-BAKTERIEN

Generelt om bakterien
Legionella er en bakterie som finnes i små mengder i alt overflatevann og jordsmonn. Over 50 arter og en rekke undergrupper har blitt beskrevet, hvor *Legionella Pneumophila* er den arten som til nå er kjent for å forårsake de fleste sykdomstilfellene. Bakteriene er stavformet, aerob (avhengig av oksygen), og ved dyrking i laboratoriet må jern og aminosyren cystein tilføres. Optimal temperatur for vekst er ved menneskets kroppstemperatur, 37 °C, men den er i stand til å formere seg mellom 20 °C og 50 °C. Ved temperaturer over 65 °C dør den innen et par minutter. Bakterien trives best ved pH omkring nøytralt (pH 6,8-7,0). Bakterien overlever ikke lenge i saltvann.

Der det finnes vann, finnes det også biofilm. Den ses som en mørk hinne og består av ulike mikroorganismer. *Legionella* er avhengig av en etablert biofilm for å vokse. Der formerer den seg inne i encellede organismer (amøber og protozoer). Biofilm gir næring til legionellabakteriene, og bidrar til å beskytte dem mot høye temperaturer, kjemisk desinfeksjon og uttørking (veilederen kapittel 2.1). Når amøber sprekker eller fragmenter av biofilm løsner, vil store mengder legionellabakterier kunne spres i vannet og øke risikoen for smitte.

Eksempler på utbrudd av legionellose i Norge

Hvor	År	Konsekvens	Kilde
Stavanger	2001	28 smittet, hvorav 7 døde	Kjøletårn
Sarpsborg	2005	103 smittet, hvorav 10 døde	Skrubber
Arendal	2005	Over 20 smittet (Pontiac-feber)	Boblebad
Sunnmøre	2006	21 smittet (Pontiac-feber)	Dusj-anlegg
Sarpsborg	2008	5 smittet, hvorav 2 døde	Ikke fastslått
Oslo	2010	4 smittet	Ingen felles kilde
Oslo	2014	5 smittet, hvorav 1 død	Sykehus, dusj-anlegg
Arendal	2014	3 smittet, hvorav 1 død	Eldre-senter, dusj-anlegg

Smitte og sykdomsbilde

Legionellose er fellesbetegnelsen på sykdommer som er forårsaket av *Legionella*. Bakterien kan smitte når den finner veien ned i lungene. Dette skjer vanligvis via innånding av aerosol, ørsmå vanndråper som kan sveve i luft, eller ved aspirasjon, dvs. vann som trenger ned i lungene når man drikker. Det siste ser man oftest hos sengeliggende pasienter. Bakterien overføres ikke mellom personer via dråpesmitte eller gjennom hud. Eksponering gir sjelden symptomer eller sykdom hos friske mennesker. I andre tilfeller fører smitte til ett av to sykdomsbilder:

Legionærsykdom

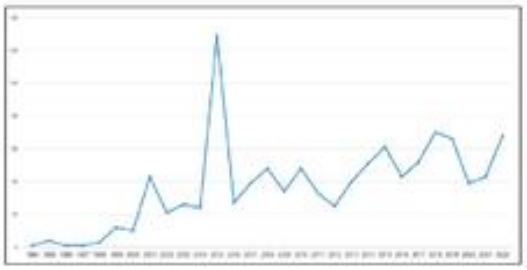
Alvorlig lungebetennelse med relativt høy dødelighet, opptil 30 % hos utsatte grupper. Hodepine, muskelsmerter og slapphet opptrer i innledningsfasen, deretter utvikles høy feber og lungebetennelses-symptomer. Inkubasjonstiden er på to til ti dager, vanligvis fem til seks dager.

Pontiacfeber

Influensalignende symptomer som ofte ikke trenger behandling. Inkubasjonstiden er fra få timer til seks dager, oftest tre dager.

Mennesker med nedsatt immunforsvar, eldre og røykere er mer utsatt for legionærsykdom. Smitte kan hos enkelte føre til varig nedsatt helsetilstand eller uførhet. Legionellose kan påvises i urin og blod, eller i oppspytt fra lungene. Behandling er mulig med visse typer antibiotika.

Legionærsykdom ble første gang påvist i USA i 1976, da 34 krigsveteraner (legionærer) døde etter å ha blitt smittet på et hotell. I Norge har det vært flere utbrudd etter år 2000 (graf under). Om lag 50-60 mennesker diagnostiseres med legionellose i Norge hvert år (se MSIS statistikk nedenfor), men man regner med at langt flere blir smittet uten at sykdommen blir påvist (veilederen kapittel 1.2). I en studie gjennomført i Trondheim, hvor man gjorde systematisk diagnostisering og påvisning av *Legionella* i pasientenes nærmiljø, ble det påvist fem ganger så mange sykdomstilfeller som i befolkningen for øvrig (Garåsen m.fl. 2005).



Legionærsykdom i Norge. Årlig forekomst 1994-2022 (kilde: MSIS-statistikk fra Nasjonalt folkehelseinstitutt).

Smittekilder

To forhold må være til stede for at en vannholdig innretning skal kunne utgjøre en fare for spredning av legionellasmitte:

- Gunstige betingelser for vekst av *Legionella*.
- Væsken som inneholder *Legionella* må spres til omgivelsene i form av aerosoler.

Kjøletårn og luftskrubbere er innretninger med stor risiko for fremvekst av *Legionella* og antas å ha størst spredningsog smittepotensial.
Vannfordelingsnett, herunder dusjanlegg, har ikke et like stort spredningspotensial som kjøletårn og skrubbere, men på grunn av det store antallet

dusjer som finnes, vil dusjanlegg kunne utgjøre en betydelig smitterisiko. I tillegg kan en rekke andre aerosoldannende innretninger ha vilkår for vekst av *Legionella*, bl.a. vaskeanlegg for overflatebehandling av metaller, luftbefuktningsanlegg, skjærevæskesystemer, bilvaskeanlegg, boblebad, tannlegeutstyr, fontener og luftede biodammer.

Personlige HMS-tiltak for å unngå smitte
Selv om friske mennesker sjelden blir smittet, anbefales det å gjennomføre noen enkle HMS-tiltak dersom man skal jobbe med innretninger der *Legionella* er påvist eller man mistenker at bakterien er til stede. Det anbefales å bruke åndedrettsvern med P3-filter, CE-klasse EN143 (Arbeidstilsynet: Or. 539, 2002). Et annet tiltak kan være å holde dusjhoder under vann ved

gjennomspyling for å unngå aerosoldannelse. I andre tilfeller, f.eks. for kjøletårn, kan det være nødvendig med desinfeksjon av innretningen før rengjøring (veilederen kapittel 9.5.1).

METODER

Hensikt
Som en følge av kapittel 3a i Forskrift om miljørettet helsevern er virksomheter, basert på en risikovurdering, pålagt å utføre regelmessig ettersyn og utarbeide rutiner for å hindre spredning av *Legionella*. Risikovurderingen skal oppdateres minimum én gang årlig, eller ved vesentlige ombygginger eller endring i bruk. Anbefalinger til utførelse finner man i Forebygging av legionellasmitte - en veiledning, fra Nasjonalt folkehelseinstitutt.

Hensikten med en risikovurdering er å identifisere alle vannholdige innretninger som kan innebære risiko for vekst av *Legionella*. Videre er det viktig å kartlegge om deler av innretningene danner aerosoler som kan inneholde *Legionella*, samt vurdere faren for spredning og sannsynligheten for at noen kan bli smittet.

Risikovurderingen skal også identifisere hva som blir gjort for å forhindre overføring av *Legionella* via aerosol, gi anbefalinger dersom det er behov for tekniske tiltak for å redusere risikoen for bakterievekst, og gi anbefalinger til et videre program for drift, vedlikehold, kontroll og dokumentasjon.

Gjennomføring
Risikovurderingen er basert på intervju med driftspersonell og befaring av anleggene. Risikovurderingen beskriver situasjonen den datoen kartleggingen ble foretatt. Det tas forbehold om at enkelte faktorer, for eksempel feil eller mangelfull informasjon, feil på måleinstrumenter eller manglende tilgang til optimale målepunkter og andre mangler eller avvik som ikke er mulige å oppdage, kan føre til en feil vurdering av risiko. Anbefalinger gis iht. gjeldende lovverk og veiledning fra Folkehelseinstituttet.

Kaldt og -varmtvannsanlegg
I de fleste varmtvannsanlegg vil det til enhver tid være gunstige betingelser for vekst av legionellabakterier i deler av eller hele systemet. De gunstige vekstbetingelsene skyldes hovedsakelig gunstige temperaturer, stillestående vann, og også biofilm og kalkavleiringer, som beskytter og gir næring til bakteriene.

Kaldtvannsdelen av vannfordelingsnett har normalt liten risiko for vekst av *Legionella*. I noen tilfeller kan allikevel gunstige vekstforhold oppstå dersom vannet har fått stige i temperatur, f.eks. på grunn av lite sirkulasjon eller dårlig isolasjon. Dersom kaldtvannet i tillegg forsyner aerosoldannende innretninger som høytrykkspylere eller vannslanger, kan risiko for spredning og smitte være til stede.

Den mest utbredte kilden til spredning av *Legionella* via aerosol i varmtvannsanlegg er dusjer. Selv om faren for smitte anses som relativt liten i forhold til en del andre innretninger, er dusjanlegg svært utbredt, og mange av dem har et stort antall brukere. Ved institusjoner med brukere i utsatte grupper vil spredning kunne få svært alvorlige følger. På grunn av begrenset eksponering og dermed enkeltstående sykdomstilfeller er det vanskelig å kartlegge spredning fra dusjanlegg.

Temperatur
Temperaturmålinger gjennomføres med et kalibrert digitaltermometer og eventuelle avlesninger ble gjort fra temperaturmålere eller sentralt anlegg for driftskontroll (SD-anlegg). Temperaturer som er gunstige for vekst av *Legionella* er omtalt på side 4. Faktorer som kan påvirke temperaturene i anleggene er bl.a. manglende isolasjon av rør, varmekabler, soner med stillestående vann og høyt vannforbruk.

Stillestående vann
Lav brukerhyppighet betyr at dusjer og andre tappepunkter er i bruk sjeldnere enn ukentlig. Dette kan skyldes generelt lite behov eller at dusjene ikke benyttes i perioder (f.eks. ved ferieavvikling). Lite bruk fører til at det er stillestående, romtemperert vann i rørstrekninger frem til tappepunktet. Dette gir gode vekstvilkår for legionellabakterier.

Blindsoner i form av avstengte rør og lignende vil ha stillestående vann med gunstige temperaturer for bakterievekst. Blindsoner reduserer også muligheten for å kunne gjennomføre tilfredsstillende kjemisk eller termisk desinfeksjon av hele anlegget. Blindsoner blir registrert så nøyaktig som mulig, basert på gjennomgang av anlegget og opplysninger fra lokalt personell.

Soner med lite vanngjennomstrømming, som kan ha optimale vekstbetingelser for legionellabakterier, kartlegges. Eksempler er blindledninger, lite brukte tappepunkter og ledningstrekk med sirkulasjonspumper som ikke er i drift. Under kartleggingen ble blindsoner registrert så langt det lar seg gjøre. I tillegg til visuell gjennomgang av anlegg baseres dette i stor grad på opplysninger fra lokalt driftspersonell. Mangelfulle opplysninger og blindrør som ikke er tilgjengelige (ligger skjult i vegg, over himlinger mm), kan forårsake at ikke alle blindsoner blir registrert.

Bakterienivå
Bakterieanalyser er et nyttig verktøy for å si noe om biofilm og bakterienivå ved anlegget. Et forhøyet bakterienivå antyder at forholdene ligger til rette for bakterievekst. Et lavt bakterienivå påvist i en vannprøve alene er ikke nok for å fastslå at risikoen for legionellavekst i anlegget er lav. Bakterienivået bør derfor overvåkes over tid.

Det er vanlig å ta vannprøver for analyse av legionellanivået (*Legionella spp.*: alle arter *Legionella* blir påvist). Vannprøvene kan analyseres på to forskjellige måter - ved bruk av PCR eller dyrkning. PCR-metoden viser både levende og døde legionellabakterier i en prøve, mens dyrkningsmetoden viser kun levende og dyrkbare bakterier. SGI Compliance benytter et uavhengig laboratorium til å utføre analysene.

Kimtall kan brukes til å si noe om det generelle bakterienivået. Det finnes ingen direkte sammenheng mellom kimtallsnivå og legionellanivå. Kimtall benyttes ofte til å overvåke vekstbetingelser for bakterier i kjøletårn og skrubbere.

Det er ikke satt myndighetskrav til tiltaksgrenser i forbindelse med legionellanivå i Norge. Folkehelseinstituttet anbefaler å følge bakterieutviklingen over tid.
Vannprøver tas fra det første vannet som tappes fra dusjer og andre tappepunkter, eller fra bassenger i f.eks. kjøletårn. Dersom det påvises legionellabakterier i en vannprøve vil SGI Compliance gjøre en helhetlig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Behovet for tiltak og hvilken type tiltak som anbefales vil variere ut i fra brukergrupper, tidligere analyser, den generelle tilstanden i anlegget og hva som er mulig å gjennomføre.

pH
pH-målinger foretas i noen tilfeller, for eksempel ved innretninger som kjøletårn, vaskeanlegg og skrubberanlegg. Ved varmtvannsanlegg vil pH-verdien ligge innenfor området for gunstige vekstvilkår for *Legionella* og målinger er derfor ikke nødvendig.

Kjemikalier
Bruken av kjemikalier (type, mengde og frekvens) kartlegges der hvor det benyttes. Mest aktuelt i anlegg som kjøletårn, vaskeanlegg og skrubbere.

Beleggdannelse og forurensning
Biofilm, kalkbelegg og bunnslam kan beskytte legionella-bakterier mot høy temperatur og desinfeksjonsmiddel. I tillegg gir biofilm og bunnslam næring til legionella-bakteriene.

Synlig belegg av kalk, biofilm og rust, samt bunnslamdannelse, ble kartlagt.

Spredning av aerosoler
Innretninger som sprer aerosoler ble kartlagt, og risikoen for spredning av aerosoler blir sett i sammenheng med forventet nedslagsfelt eller antall berørte mennesker.

Kartlegging av rutiner for legionellakontroll
Det undersøkes om anleggene inngår i bedriftens internkontrollsystem, og om det foreligger rutiner for drift, vedlikehold og kontroll, samt rutiner for avvikshåndtering og melding til kommunen. Det undersøkes også om eventuelle driftsrutiner blir gjennomført og loggført som anbefalt, samt om de oppsatte rutinene virker etter hensikten.

Vurdering av risiko

Folkehelseinstituttet benytter tre nivåer for å kategorisere risikoen for vekst, spredning og smitte av *Legionella*. Anlegg som anses å ha størst risiko plasseres i kategori 1, og omfatter blant annet kjøletårn, enkelte typer skrubbere, boblebad og VVS-systemer i institusjoner med pasienter og brukere i risikogrupper (veilederen kapittel 4.2).

Risikovurderingen krever at både vilkårene for vekst og spredning kartlegges og blir satt i sammenheng (veilederen kapittel 4.2). I denne risikovurderingsrapporten settes det ett risikonivå (lav, moderat eller høy) for vekst av legionellabakterier og et annet risikonivå for spredning av aerosoler. Ut i fra dette, og kunnskap om antallet mennesker som kan eksponeres for legionellainfiserte aerosoler, kan man si noe om

hvor stort omfang et eventuelt utbrudd kan ha.

Vurderinger gjøres i tråd med det til enhver tid gjeldende lovverk, veiledninger fra Nasjonalt folkehelseinstitutt, samt kunnskap om bakterievekst og aerosolspredning fra lignende anlegg.

RESULTATER

Kaldtvannsnett

Informasjon om vanninntak og teknisk rom

Innsamlet informasjon	
Antall vanninntak	Kjeller, ved boder
Dimensjon på vanninntak	60 mm
Temperatur i teknisk rom	23°C
Plass i teknisk rom til eventuelle tekniske installasjoner?	Ja, god plass

Oversikt over aerosoldannende innretninger som kun har kaldtvannstilførsel

Type	Lokalisering	Antall	Kommentarer
Brannslanger	Jevnt fordelt i bygget	9	Kun i bruk v/brann
Tannlegestoler	Tannlegekontor	3	Brukes minimum ukentlig 1 stk av typen Performer. 2 stk av typen Oms Filterløsning på vannet før stolene Ingen intern oppvarming av vannet i stolene. Stolene blir gjennomspylt og desinfisert med rensemiddel 3-4 ganger i uken. Det blir ikke tatt vannprøver av enhetene



Bilde av tannlegestol.

Mikrobiologiske analyser,

Lokalisering	November 2025
Tannlegestol 2	<1

Avdekte avvik og anbefalte tiltak ved kaldtvannsnettet

Avvik	Anbefalte tiltak	Prioritet
Stillestående vann i brannslanger gir risiko for bakterievekst.	Ved vedlikehold eller testing, hvor det kan være fare for aerosoldannelse, bør det benyttes maske med P3-filter.	A

A: Tiltak som er høyt prioritert. **B:** Tiltak som bør gjennomføres. **C:** Tiltak som kan vurderes.

Varmtvannsanlegg: oversikt

Oversikt over alle varmtvannsanlegg

Enhet	Hovedanlegg	Frisør	Totalt antall
Varmtvannsanlegg	1	1	2
Akkumulatortanker	1	-	1
Beredere	2	2	4
Foroppvarmingssoner med lav temperatur	1	-	1
Rom med aerosoldannelse	46	3	49
Dusjhoder	45	4	49
Hånddusjer	1	1	2

Varmtvannsanlegg: Hovedanlegg

Detaljert oversikt over varmtvannsanlegg

Varmekilder	Kjeller fyrrom	Kjeller varmesentral
Fabrikat/type	1 OSO akkumulatortank (A)	2 CTC Ferro modul beredere (B-C)
Volum (liter)	900	285
Prod. år	2014	2002
Varmekilde	Overskuddsvarme	Elektrisk
Tilgjengelighet	Dårlig, Trangt å komme til	Bra
Tappemulighet	Sikkerhetsventil, upraktisk for tapping	Sikkerhetsventil, upraktisk for tapping
Tilgang til avløp	Ja, med slange e.l.	Ja, med slange e.l.

Blandeventil kjeller fyrrom			
Antall/fabrikat	1 JRGumat		
Kan gi >70 °C ut	Nei	Kaldtvann inn kan stenges	Nei
Bypass montert	Nei	Bypass bør monteres	Ja
Rørnett			
Rørmateriale	Kobber		
Alder	2000		
Isolasjon	Rør er isolert		
Varmekabler	Nei		
Rør merket	Nei	Behov for merking	Ja
Sirkulasjonspumper			
Pumper i anlegget	Ja, 1 stk.		
Pumper i drift	Ja	Ledes sirkulasjonsledning tilbake til varmekilde	Ja
Blindsoner			
Avdekket blindsoner	Nei, ingen avdekket		

Aerosoldannende enheter med varmtvannstilførsel

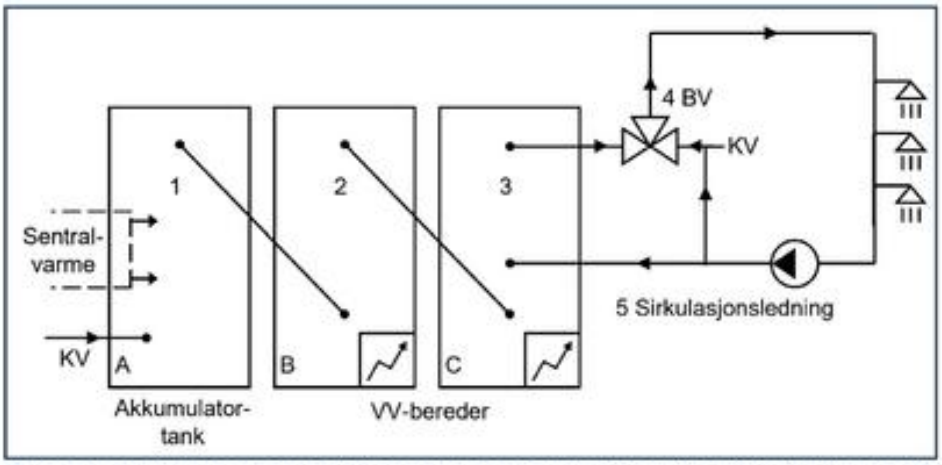
Lokalisering	Antall	Enhet	Bruk	Belegg	Dusj montert på
Kaffebrenneriet	1	Hånddusj	Daglig	Kalk / biolfilm	Slange
2. et. Fellesdusj 3	1	Dusj	Daglig	Nei	Slange
2. et. Fellesdusj 2	1	Dusj	Daglig	Nei	Slange
2. et. Fellesdusj 1	1	Dusj	Daglig	Nei	Slange
4. et. Fellesdusj 2	1	Dusj	Daglig	Nei	Slange
4. et. Fellesdusj 1	1	Dusj	Daglig	Nei	Slange
3. et. Fellesdusj 2	1	Dusj	Daglig	Nei	Slange
3. et. Fellesdusj	1	Dusj	Daglig	Nei	Slange
3. et. Fellesbad	1	Dusj	Daglig	Nei	Slange
4. et. Fellesdusj 3	1	Dusj	Daglig	Nei	Slange
4. et. Fellesbad	1	Dusj	Daglig	Nei	Slange
5. et. 7 leiligheter*	7	Dusj	Ukentlig	Nei	Slange
4. et. 7 leiligheter*	7	Dusj	Ukentlig	Nei	Slange
3. et. 7 leiligheter*	7	Dusj	Ukentlig	Nei	Slange
2. et. 7 leiligheter*	7	Dusj	Ukentlig	Nei	Slange
1. et. 7 leiligheter*	7	Dusj	Ukentlig	Nei	Slange

*En dusj i hver leilighet

Temperaturer (°C) og mikrobiologiske analyser

Målepunkt (se skisse)	Lokalisering	Temperatur varmekilde	
		Avlest	Målt
1	Akkumulatortank A	-	45
2	Bereder B	-	65
3	Bereder C	-	65
4	Blandeventil	-	63
5	Sirkulasjonsledning	-	60

Lokalisering	Temperatur		*Legionella spp.* (cfu/100 ml)
	Vask	Dusj	
Kaffebrenneriet	70	Prøve	<1
2. et. Fellesdusj 1	60	-	-
2. et. Fellesdusj 2	60	-	-
2. et. Fellesdusj 3	60	Prøve	<1
3. et. Fellesdusj 1	60	Prøve	<1
3. et. Fellesdusj 2	60	-	-
3. et. Fellesbad	60	-	-
4. et. Fellesdusj 1	60	Prøve	<1
4. et. Fellesdusj 2	60	-	-
4. et. Fellesdusj 3	60	-	-
4. et. Fellesbad	60	Prøve	<1



Skisse av varmtvannsanlegget. Tallene angir temperaturmålepunkter. K.V.: kaldt vann, V.V.: varmt vann og B.V.: blandet vann.



Bilder fra anlegget. Til venstre: akkumulatortank. I midten: beredere. Til høyre: blandeventil.



Bilder av dusjer i anlegget.

Varmtvannsanlegg: Frisør

Detaljert oversikt over varmtvannsanlegg

Varmekilder	Kjeller frisør
Fabrikat/type	2 OSO beredere (D-E)
Volum (liter)	200
Prod. år	2010
Varmekilde	Elektrisk
Tilgjengelighet	Dårlig, trangt rom
Tappemulighet	Sikkerhetsventil, upraktisk for tapping
Tilgang til avløp	Ja, med slange e.l.

Blandeventil på beredere			
Antall/fabrikat	2 fabrikkmonterte, 1 på hver bereder		
Kan gi >70 °C ut	Ja	**Kaldtvann inn kan stenges**	Nei
Bypass montert	Nei	**Bypass bør monteres**	Nei
Rørnett			
Rørmateriale	Kobber		
Alder	Ukjent		
Isolasjon	Mangler ca 4 meter isolasjon ved beredere		
Varmekabler	Nei		
Rør merket	Nei	**Behov for merking**	Nei
Blindsoner			
Avdekket blindsoner	Nei, ingen avdekket		

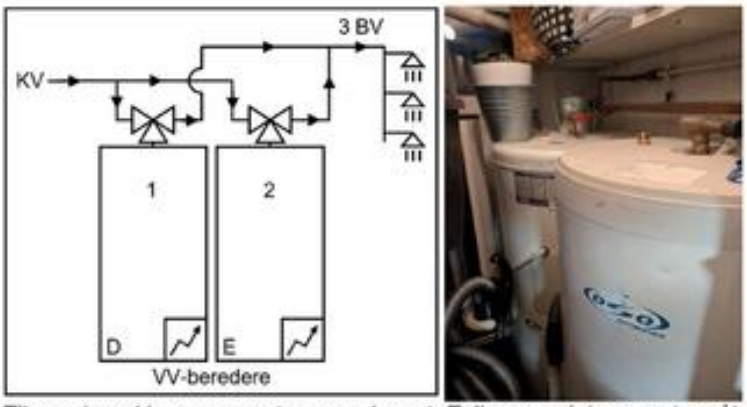
Aerosoldannende enheter med varmtvannstilførsel

Lokalisering	Antall	Enhet	Bruk	Belegg	Dusj montert på
1. et. frisør	3	Dusj	Daglig	Nei	Slange
Kjeller frisør	1	Hånddusj	Daglig	Nei	Slange
Kjeller frisør, dusjrom	1	Dusj	Sjelden	Nei	Slange

Temperaturer (°C) og mikrobiologiske analyser

Målepunkt (se skisse)	Lokalisering	Temperatur varmekilde	
		Avlest	Målt
1	Bereder D	-	70
-	Blandeventil D	-	65
2	Bereder E	-	75
3	Etter blandeventil E	-	65

Lokalisering	Temperatur		*Legionella spp.* (cfu/100 ml)
	Vask	Dusj	
1. et. frisør	64	-	-
Kjeller frisør	64	-	-
Kjeller frisør, dusjrom	65	Prøve	<1



Til venstre: skisse av varmtvannsanlegget. Tallene angir temperaturmålepunkter. K.V.: kaldt vann, V.V.: varmt vann og B.V.: blandet vann. Til høyre: bilde av beredere.



Bilder fra anlegget. Til venstre: dusj. Til høyre: hånddusj.

Eksisterende forebyggende rutiner

Forskrift om miljørettet helsevern krever at det foreligger rutiner for drift, vedlikehold og kontroll av vannholdige innretninger, basert på en risikovurdering, for å forebygge legionellasmitte. Ved mistanke om eller påvisning av utbrudd skal også et system for avvikshåndtering og prøvetaking foreligge (§ 11b og 11e). I tillegg må tiltak og regelmessig ettersyn og kontroll loggføres og dokumenteres for å imøtekomme gjeldende lover og forskrifter, som Internkontrollforskriften. Driftsansvarlige og andre som er involvert i arbeidet med forebygging av legionellasmitte må ha tilstrekkelig og dokumentert kompetanse.

- Det foreligger ikke slike rutiner ved dette bygget.
- Rutiner må opprettes (se s. 17).

Registrerte avvik for varmtvannsanlegg

Avdekte avvik og anbefalte tiltak ved varmtvannsnettet

Avvik	Anbefalte tiltak	Anlegg	Prioritet
Manglende rutiner for legionellakontroll.	Rutiner for legionellakontroll bør innføres. Se anbefalinger (se s. 17).	Begge	A
Lav brukerhyppighet på dusjer gir soner med stillestående vann og gode vekstvilkår for legionellabakterier.	Rutine for ukentlig gjennomspyling av dusjene bør implementeres. Alternativt kan det vurderes å sette inn dusjbatteri for automatisk gjennomspyling.	Frisør	A
Det er målt lavere temperatur enn anbefalt i akkumulatortank og beredere.	Gjennomfør tiltak for å øke temperaturen til minimum 70 °C i beredere og minimum 60 °C i anlegget forøvrig.	Hovedanlegg	A
Belegg i dusjhoder gir vekstvilkår og beskyttelse for bakterier.	Belegg i og utenpå dusjhoder bør fjernes. Dusjhoder bør skiftes dersom belegget ikke lar seg fjerne.	Hovedanlegg	A
Varmtvannsrørene mangler isolasjon, noe som kan gi økt varmetap og overføring av varme til nærliggende kaldtvannsrør. Dette kan øke risikoen for bakterievekst i både kaldt- og varmtvannsnettet.	Generelt bør alle kaldtvannsrør og varmtvannsrør isoleres.	Frisør	B
Det er sannsynligvis vanskelig å utføre tilfredsstillende termisk behandling av anlegget.	Det bør vurderes å installere et system for kontinuerlig kjemisk vannbehandling, som vil gi en bedre legionellasikring i anlegget.	Hovedanlegg	B
Mangelfull merking av rørene i teknisk rom gir dårligere oversikt ved service og kontroll.	Rørene bør merkes.	Hovedanlegg	C
Dårlig tilgjengelighet til bereder gjør service og kontroll vanskelig å gjennomføre.	Tilgjengeligheten bør om mulig bedres.	Begge	C

A: Tiltak som er høyt prioritert. **B:** Tiltak som bør gjennomføres. **C:** Tiltak som kan vurderes.

Eksponering for aerosoler

Enkelte grupper mennesker er mer mottagelige for smitte enn andre, og har høyere risiko for å utvikle alvorlig sykdom dersom de eksponeres for aerosol med legionellabakterier. Risikoen for smitte fra en innretning vil, i tillegg til å være avhengig av muligheten for spredning av aerosol, også øke med antallet eksponerte personer.

Innretninger som sprer aerosoler lokalt

- Det er mange aerosoldannende enheter i bygget og mange brukere av disse.
- Det er ikke kjent om de aerosoldannende innretningene benyttes av personer i noen spesiell risikogruppe (eldre eller andre med svekket immunforsvar), men med en stor brukergruppe er det sannsynlig at det kan forekomme brukere i slike risikogrupper.

OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Oppsummering

Risiko for bakterievekst og spredning av aerosoler fra vannfordelingsnettet

Anlegg	Stillestående vann	Gunstig temp. for bakterievekst [1]	Legionella-forebyggende rutiner	Risiko	
				Vekst	Aerosol-spredning
Varmtvannsanlegg					
Hovedanlegg	Nei	Ja, akkumulator-tank	Nei	Moderat -Høy[2]	Liten, lokal. Mange enheter
Frisør	Ja, dusj	Nei	Nei	Moderat -Høy[2]	Liten, lokal.
Innretninger i kaldtvannsanlegg					
Brannslanger	Ja	Ja	Nei	Høy	Stor, lokal
Tannlegestoler	Nei	Sannsynlig	Ja	Moderat	Liten, lokal

[1] 20-50 °C. [2] Høyere der det er lav temperatur og/eller stillestående vann.

Konklusjon

- Stillestående vann gir gode vekstvilkår for legionellabakterier i deler av begge varmtvannsanleggene. , Lavere temperaturer enn anbefalt og Belegg i dusjhoder vil øke vekstvilkårene ytterligere i deler av Hovedanlegget
- Stillestående vann og sannsynligvis gunstige temperaturer kan gi gode vekstforhold i deler av kaldtvannsnettet. Noen av disse innretningene er det lite å gjøre med da de er nødvendig for brannbekjempelse. De vil sannsynligvis ikke utgjøre noen smittefare siden det normalt ikke vil være aerosoldannelse.
- personer som eksponeres for dette. Det er dermed en risiko for at mange blir eksponert for bakteriene dersom vannfordelingsnettet utsettes for en bakterieoppblomstring.
- Da det kan forekomme noen brukere i risikogrupper, vil spredning av forurenset aerosol kunne føre til alvorlig legionellose.

Videre anbefalinger

Anbefalingene som gis om videre tiltak ved kaldtvannsanlegg (s. 8) og varmtvannsanlegg (s. 14) bør følges opp. Rutiner bør implementeres som anbefalt (s. 17).

FORSLAG TIL FOREBYGGENDE PROGRAM

Før eller ved oppstart av et program for drift, vedlikehold og kontroll bør det gjennomføres tekniske tiltak som bidrar til å redusere risikoen for mikrobiologisk vekst. Det anbefales at det snarest mulig innføres et program for drift, vedlikehold, kontroll og dokumentasjon. Serviceprogrammet bør minimum inneholde følgende:

Opplæring og kompetanse

- Det stilles i Folkehelseinstituttets Legionellaveilederen krav til at driftsansvarlige og andre som er involvert i arbeidet med forebygging av legionellasmitte har tilstrekkelig og dokumentert kompetanse.
- Driftsansvarlige kan tilegne seg kompetansen ved å ha gjennomført og bestått et internt eller eksternt kurs i legionellakontroll.

Ettersynsoppgaver

- Regelmessig ettersyn og prøvetakinger (mikrobiologiske analyser, temperaturmålinger, pH-målinger m.m.).
- Utføres ofte av eget driftspersonell etter opplæring.

Vedlikeholdsoppgaver

- Regelmessige fysiske oppgaver eller tiltak for å redusere faren for spredning av *Legionella* via aerosol.
- Flere av disse bør utføres av VVS-kyndige som benytter kvalitetssikrede prosedyrer og loggføringssystemer fra firma med legionellakompetanse.

Dokumentasjon

- Alle planlagte og utførte tiltak må dokumenteres og lagres for å kunne oppfylle krav til nødvendig kvalitetssikring og forskriftsbelagt internkontroll.
- Alle oppgaver for drift og vedlikehold skal foreligge skriftlig med et gitt tidsperspektiv.
- Et system for detaljert loggføring skal dokumentere tidspunkt, resultat og hvem som har utført oppgaven.
- Dokumentasjonssystemet må også kunne håndtere avvik, loggføring av dette og muligheter til å dokumentere korrigering av avvikene.
- Den ansvarlige for kontroll og kvalitetssikring bør kunne overvåke loggføring, avvik og historikk for å sikre kontinuitet og et godt program for forebygging av legionellasmitte.
- Det anbefales å benytte et service- og kompetansefirma med internettbaserte FDV-systemer som kan håndtere dette.

Kontroll, kvalitetssikring og risikovurdering

- Regelmessig oppfølging av driftsrutinene, herunder om driftsrutinene fungerer etter hensikten, at driftspersonell har fått tilstrekkelig opplæring, og at ansvarsforhold er definert.
- Oppdatering av risikovurdering minimum årlig. Oppdatert gjennomgang og vurdering av anlegget og risikonivået.
- Driftsrutiner gjennomgås og oppdateres på bakgrunn av siste risikovurdering og kunnskap om vekst av Legionella og spesifikke forhold i anlegget.

Anbefalt driftsinstruks (termisk desinfeksjon)

Forslag til driftsrutiner for varmt- og kaldtvannsanlegget

Oppgave	Mål	Hyppighet	Ansvarlig
Kontroll, kvalitetssikring og risikovurdering			
Opplæring av driftsansvarlige i legionellakontroll	Sikre at alle som er involvert i arbeidet med forebygging av legionellasmitte har tilstrekkelig og dokumentert kompetanse	Ved behov	SGI Compliance
Opplæring av driftstekniker i rutiner	Gjennomgå driftsrutiner og sikre tilstrekkelig kompetanse	Ved oppstart og ved behov	SGI Compliance
Oppfølging og kvalitetssikring av serviceprogram	Sikre at rutiner fungerer etter hensikten	Halvårlig	SGI Compliance
Kontroll av anlegget (intervju av driftspersonell og gjennomgang av anlegget)	Sikre et velfungerende anlegg med lav risiko for legionellavekst	Halvårlig	SGI Compliance
Oppdatering av risikovurdering	Kvalitetssikring og internkontroll	Årlig	SGI Compliance
Ettersynsoppgaver			
Måle vanntemperatur på et utvalg av faste måle- og tappepunkter	70 °C i beredere, 60 °C i andre varmekilder og for øvrig 60 °C i resten av anlegget etter 1 min	Månedlig	Kunde
Sjekke at sirkulasjonspumper går som normalt	Unngå soner med stillestående vann	Månedlig	Kunde
Ta ut vannprøver som sendes til laboratorium	Mikrobiologiske analyser	Halvårlig	SGI Compliance
Vedlikeholdsoppgaver			
Sjokkoppvarming av foroppvarmingssone	Begroing holdes under kontroll	Ukentlig	Kunde
Rengjøring etterfulgt av desinfeksjon av dusjhoder og dusjslanger	Rene dusjhoder og dusjslanger	Kvartalsvis	Kunde
Gjennomskylling av lite brukte tappesteder	Begroing holdes under kontroll	Ukentlig	Kunde
Avvikshåndtering [1]			
Avvikshåndtering av anlegg	Redusere fare for bakterievekst	Ved avviks-rapportering	SGI Compliance [1]
Avvikshåndtering ved funn av *Legionella* eller mistanke om utbrudd og ved utbrudd	Bekrefte/avkrefte smittekilde og tiltak for rengjøring og desinfeksjon	Ved mistanke om utbrudd eller etter behov	SGI Compliance [1]

[1] Dersom tiltak gjennomføres, faktureres dette som ekstraarbeid.

Alternativ driftsinstruks (kontinuerlig kjemisk desinfeksjon)

Forslag til alternative driftsrutiner for kaldt- og varmtvannsanlegget ved installasjon av system for kontinuerlig kjemisk behandlingsmetode

Oppgave	Mål	Hyppighet	Ansvarlig
Kontroll, kvalitetssikring og risikovurdering			
Opplæring av driftsansvarlige i legionellakontroll	Sikre at alle som er involvert i arbeidet med forebygging av legionellasmitte har tilstrekkelig og dokumentert kompetanse	Ved behov	SGI Compliance
Opplæring av driftstekniker i rutiner	Gjennomgå driftsrutiner og sikre tilstrekkelig kompetanse	Ved oppstart og ved behov på kontrollbesøk	SGI Compliance
Oppfølging og kvalitetssikring av serviceprogram	Sikre at rutiner fungerer etter hensikten	Halvårlig	SGI Compliance
Kontroll av anlegget (intervju av driftspersonell og gjennomgang av anlegget)	Sikre et velfungerende anlegg med lav risiko for legionellavekst	Halvårlig	SGI Compliance
Oppdatering av risikovurdering	Kvalitetssikring og internkontroll	Årlig	SGI Compliance
Ettersynsoppgaver			
Temperaturmålinger i fastsatte målepunkter	Grunnlag for vurdering av risikonivå ved anlegget	Halvårlig	SGI Compliance
Kontroller dusjhoder for beleggdannelse	Vurder behov for fysisk rengjøring for å fjerne kalk eller annet belegg	Halvårlig	SGI Compliance
Sjekke at sirkulasjonspumper går som normalt	Unngå soner med stillestående vann	Månedlig/ halvårlig	Kunde/SGI Compliance
Ettersyn av doseringsenhet	Optimal drift av anlegget	Ukentlig/ halvårlig	Kunde/ SGI Compliance
Service på doseringsenhet	Optimal drift av anlegget	Årlig	SGI Compliance
Etterfylling av kjemikalier og ev. bestilling av mer	Unngå driftsstans	Ved behov	Kunde
Ta ut vannprøver som sendes til laboratorium	Mikrobiologiske analyser	Halvårlig	SGI Compliance
Vannanalyse av kjemikalienivå	Kontroll av kjemikaliedosering	Halvårlig	SGI Compliance
Vedlikeholdsoppgaver			
Gjennomskylling av lite brukte tappesteder	Begroing holdes under kontroll. Sikre at biocid fordeles i hele rørnettet	Ukentlig	Kunde
Avvikshåndtering [1]			
Avvikshåndtering av anlegg	Redusere fare for bakterievekst	Ved avviks-rapportering	SGI Compliance [1]
Avvikshåndtering ved funn av *Legionella* eller mistanke om utbrudd og ved utbrudd	Bekrefte/avkrefte smittekilde og tiltak for rengjøring og desinfeksjon	Ved mistanke om utbrudd / etter behov	SGI Compliance [1]

[1] Dersom tiltak gjennomføres, faktureres dette som ekstraarbeid.

Vannprøver for laboratorieanalyse

Anbefalte prøvepunkter og frekvens av vannprøver for mikrobiologiske analyser

Prøvepunkt	Frekvens	Antall prøver pr. uttak	Analyse for	Analysemetode
Hovedanlegg				
2. et. Fellesdusj 3	Halvårlig	1	*Legionella spp.*	Dyrkning
3. et. Fellesbad	Halvårlig	1	*Legionella spp.*	Dyrkning
4. et. Fellesdusj 2	Halvårlig	1	*Legionella spp.*	Dyrkning
5. et. 7 leiligheter*	Halvårlig	1	*Legionella spp.*	Dyrkning
1. et. 7 leiligheter*	Halvårlig	1	*Legionella spp.*	Dyrkning
Frisør				
Kjeller frisør, dusjrom	Halvårlig	1	*Legionella spp.*	Dyrkning

Oslo, 12.12.2025

Frank Martin Simonsen
Rådgiver legionellakontroll
SGI Compliance AS

Kvalitetssikret av

Pernille L. Engmann
Rådgiver legionellakontroll
SGI Compliance AS

Vedlegg

Analyserapport fra Eurofins

Kilder

Litteratur

- Blatny JM m.fl.: Sampling and identification of *Legionella* spp. at Borregaard Ind. Ltd.
- Direktoratet for arbeidstilsynet. Orientering Åndedrettsvern
- European Working Group for *Legionella* Infections : EWGLI Technical Guidelines for the Investigation, Control and Prevention of Travel Associated Legionnaires' disease (2011)
- FFI-rapport 2007/00643
- Nasjonalt folkehelseinstitutt: Legionellaveilederen Forebygging av *legionella*smitte - en veiledning (Legionellaveilederen)
- Garåsen H m.fl.: Legionella i Trondheim - smitteoppsporing og miljøkartlegging. Tidsskrift for den norske lægeforening 125:1791-1793 (2005)
- MSIS - statistikk fra Folkehelseinstituttet (www.msis.no)
- Sandbæk R: Bilvaskeanlegg – Fare for *Legionella*? Vannforeningen/Norsk petroleumsinstitutt (2006)
- Lover og forskrifter (fra www.lovdata.no)
- Forskrift 13. juni 1996 nr. 592 for badeanlegg, bassengbad og badstu m.v.
- Forskrift 26. mars 2010 nr. 489: Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10)
- Forskrift 25. april 2003 nr. 486 om miljørettet helsevern
- Forskrift 6. desember 1996 nr. 1127 om systematisk helse,- miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften)
- Lov 24. juni 2011 om folkehelsearbeid (Folkehelseloven)
- Lov 14. juni 1985 nr. 77: Plan- og bygningslov
- Lov 5. august 1994 nr. 55 om vern mot smittsomme sykdommer
- Lov 17. juni 2005 nr. 62 om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern m.v. (arbeidsmiljøloven)

Analyserapport

Eurofins Environment Testing Norway
(Moss)
F. reg. NO9 851 416 18
Mellebakken 50
NO-1538 Moss

Tlf: +47 69 00 52 00
miljo@etn.eurofins.com

SGI Compliance
Brobekkveien 107
582 OSLO
Attn: All post

AR-25-MM-131865-01

EUNOMO-00486469

Prøvemottak: 06.11.2025
Temperatur:
Analyseperiode: 06.11.2025 07:08 - 17.11.2025 16:33

Referanse: Kvindernes boligselskap

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	**439-2025-11060047**	Prøvetakingsdato:	05.11.2025
Prøvetype:	Rent vann	Prøvetaker:	Peter
Prøvemerking:	EN0270026708 4etg. fellesdusj 1	Analysestartdato:	06.11.2025

Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode
Legionella spp	< 1	cfu/100 ml	1		Intern metode basert på ISO 11731
* **Volum filtrert/analysert for Legionella**					
* Volum filtrert/analysert	100	ml			Intern metode

Prøvenr.:	**439-2025-11060049**	Prøvetakingsdato:	05.11.2025
Prøvetype:	Rent vann	Prøvetaker:	Peter
Prøvemerking:	EN0270003696 3etg. fellesdusj 1	Analysestartdato:	06.11.2025

Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode
Legionella spp	< 1	cfu/100 ml	1		Intern metode basert på ISO 11731
* **Volum filtrert/analysert for Legionella**					
* Volum filtrert/analysert	100	ml			Intern metode

Prøvenr.:	**439-2025-11060051**	Prøvetakingsdato:	05.11.2025
Prøvetype:	Rent vann	Prøvetaker:	Peter
Prøvemerking:	EN0270004158 4etg. fellesbad	Analysestartdato:	06.11.2025

Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode
Legionella spp	< 1	cfu/100 ml	1		Intern metode basert på ISO 11731
* **Volum filtrert/analysert for Legionella**					
* Volum filtrert/analysert	100	ml			Intern metode

Tegnforklaring:
* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
nd: Not detected/ Ikke påvist. Bakteriologiske resultater angitt som <1,<10 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier («delt risiko» jw=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.
For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.
Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjennelse. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).
Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.
Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.

AR-25-MM-131865-01

EUNOMO-00486469

Prøvenr.:	439-2025-11060052	Prøvetakingsdato:	05.11.2025
Prøvetype:	Rent vann	Prøvetaker:	Peter
Prøvemerking:	EN0270003584	Analysestartdato:	06.11.2025
	2etg. fellesdusj 3		

Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode
Legionella spp	< 1	cfu/100 ml	1		Intern metode basert på ISO 11731
* **Volum filtrert/analysert for Legionella**					
* Volum filtrert/analysert	100	ml			Intern metode

Moss 17.11.2025

Kjetil Sjaastad

Kjetil Sjaastad

Kundeveileder (ASM)

Tegnforklaring:

* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet <: Mindre enn >: Større enn
ND: Not detected/ ikke påvist. Bakteriologiske resultater angitt som <1,<10 e.l. betyr «ikke påvist». Resultat «Fravik» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi/-området, er basert på enkle akseptkriterier «delt risiko» (w=0, <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.

For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.

Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjennelse. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).

Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor oppgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.

Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.

Side 2 av 2







Eurofins Environment Testing Norway (Moss)
F. reg. NO9 651 416 18
Mellebakken 50
NO-1538 Moss

TIf +47 69 00 52 00
miljo@eln.eurofins.com

AR-25-MM-131864-01

EUNOMO-00486630

SGI Compliance
Brobekkveien 107
582 OSLO
Attn: All post

Prøvemottak: 06.11.2025
Temperatur:
Analyseperiode: 06.11.2025 16:15 - 17.11.2025 16:33

Referanse: kvindernes borettslag

ANALYSERAPPORT

Prøvenr.:	**439-2025-11060613**	Prøvetakingsdato:	06.11.2025
Prøvetype:	Rent vann	Prøvetaker:	Peter
Prøvemerking:	EN0270026578 tannlegestol 2	Analysestartdato:	06.11.2025

	Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode
	Legionella spp	< 1	cfu/100 ml	1		Intern metode basert på ISO 11731
*	**Volum filtrert/analysert for Legionella**					
*	Volum filtrert/analysert	100	ml			Intern metode

Prøvenr.:	**439-2025-11060614**	Prøvetakingsdato:	06.11.2025
Prøvetype:	Rent vann	Prøvetaker:	Peter
Prøvemerking:	EN0270026607 frisør dusj kjeller	Analysestartdato:	06.11.2025

	Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode
	Legionella spp	< 1	cfu/100 ml	1		Intern metode basert på ISO 11731
*	**Volum filtrert/analysert for Legionella**					
*	Volum filtrert/analysert	100	ml			Intern metode

Prøvenr.:	**439-2025-11060615**	Prøvetakingsdato:	06.11.2025
Prøvetype:	Rent vann	Prøvetaker:	Peter
Prøvemerking:	EN0270026590 Kaffebrenneriet hånddusj	Analysestartdato:	06.11.2025

	Analyse	Resultat	Enhet	LOQ	MU	Metode
	Legionella spp	< 1	cfu/100 ml	1		Intern metode basert på ISO 11731
*	**Volum filtrert/analysert for Legionella**					
*	Volum filtrert/analysert	100	ml			Intern metode

Tegnforklaring:
* Ikke omfattet av akkrediteringen LOQ: Kvantifiseringsgrense LOD: Deteksjonsgrense MU: Måleusikkerhet < Mindre enn > Større enn
ml: Ikke detektert ikke påvist. Bakteriologiske resultater angitt som <1 /<50 e.l. betyr ikke påvist. Resultat «Påvist» betyr større enn LOQ/ LOD

Måleusikkerhet er angitt med dekningsfaktor k=2. Beslutningsregel for vurdering av om resultatet er utenfor grenseverdi(-området), er basert på enkle akseptkriterier («Guard reduced (w=0), <50% Probability of False Accept). Det henvises til www.eurofins.no for nærmere beskrivelse.
For mikrobiologiske analyser oppgis konfidensintervallet. Ytterligere opplysninger om måleusikkerhet fås ved henvendelse til laboratoriet.
Rapporten må ikke gjengis, unntatt i sin helhet, uten laboratoriets skriftlige godkjennelse. Resultatene gjelder kun for de(n) undersøkte prøven(e).
Eurofins er ikke ansvarlig for informasjon oppgitt fra kunde, eller i de tilfeller hvor opplgitt informasjon kan påvirke gyldigheten til analyseresultatene.
Resultater gjelder prøven slik den ble mottatt hos laboratoriet.

eurofins

Moss 17.11.2025

Kjetil Sjaastad

Kjetil Sjaastad

Kundeveileder (ASM)

Side 2 av 2

CFU/100 ml: Betegner resultatet fra dyrkningsanalyse. Kolonidannende enheter pr. 100 ml. Måler kun levende bakterier i prøven. En kolonidannende enhet kan bestå av flere enkeltbakterier.

SGICompliance

Brobekkveien 107,
0582 Oslo,
Norway

sgicompliance.no

+47 24 11 85 46 | post@sgicompliance.no

SIEMENS

Telefon: 81 0 03 800
E-mail: btservice.no@siemens.com
www.siemens.no/brann

Sikkerhetsrapport årlig kontroll brannalarmanlegg (5000719405_2025):

Kundenavn:	KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS	Anleggsnummer_år:	5000719405_2025
Kundeadresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO	Anleggsbetegnelse:	Bolig / Salgslokale
		Anleggsadresse: Thereses gate 35 B 0354 Oslo	
Kontaktperson:	Johan Hille-Dahl / Stig Johansen		
Telefon:	/ 40288575		
Epostadresse:	johan@boligforvalterne.no / kvindernes-boligselskap@styrerommet.no kbs.styret@gmail.com	Sentraltype:	FC2060

Vedlikeholdsavtaletype: Intelligent

Årskontroll er utført i h.t. FOB med tilhørende veiledning § 5

Bygning vurdert for risikoklasse (ref VTEK/1997, veiledning til teknisk forskrift § 7-22) *): Risikoklasse 4

Deteksjon vurdert for brannalarmkategori:	1	Med referanse til:	HO-2/98

Detekterte områder er vurdert etter FG regelverk for brannalarmanlegg

Anleggsbestykning:	**Antall:**	**Eventuelle kommentarer:**
Brannsentral:	1	Inngangsfoaje
Betjeningsterminal:		
Brannmannspanel:		
Røykdetektorer:	96	DO1151
Multikriteriedetektorer:	76	DOT1151
Varmedetektorer:	1	DT1152
Spesialdetektorer:		
Alarmorganer (klokker, sirener, summere):	34/85	Brannklokker / summere
Manuelle brannmeldere:	20	DM1151
Signalinnganger:		
Signalutganger:		
Overføring til alarmmottak:	1	OBRE 110
Øvrige integrasjoner:		SMS til styret

SIEMENS

Telefon: 81 0 03 800
E-mail: btservice.no@siemens.com
www.siemens.no/brann

Sikkerhetsrapport årlig kontroll brannalarmanlegg (5000719405_2025):

Kommentarer:
Ved ankomst var både alarmoverføring til brannvesen og klokker utkoblet på brannsentralen, disse har stått utkoblet siden 17 november 2025. med andre ord , bygningen har stått uten brannvarsling i over en mnd.
Det anbefales at man gjør seg kjent med brannsentralens funksjoner og betjening før noe aktivers/kobles ut.

- Overføring OBRE 110 er testet og funnet i orden.
- Klokkeprøve utført. Ingen lyd i 5 etg ved test.
- Stikkprøvekontroll av deteksjon utført.
- Ikke tilgang alle boenheter / lokaler.

Alarmsender må byttes (2G) om man ønsker opprettholde overføring til OBRE 110 og SMS til styret.

- Signal fra nøkkelsafe må splittes fra signal bra brannsentralen (purring fra OBRE 110)

*) Risikoklasse er vurdert ut fra beskrivelser og føringer spesifisert i relevant utgave av teknisk forskrift med veiledning.
Om det ligger andre vurderinger til grunn, som Siemens ikke er blitt gjort kjent med, tar vi forbehold om dette.

Se etter Noralarm-oblat:



FG SKADETEKNIKK NA NORALARM
www.noralarm.com

SIEMENS

Telefon: 81 0 63 300
E-mail: bteservice.no@siemens.com
www.siemens.no/btsnm

Kontrollseddel årlig kontroll brannalarmanlegg (5000719405_2025):

Funksjonskontroll:	Ja	Nei	
Kontroll av deteksjon i h.t. avtalespesifikasjon	X		
Analyse av datalogg fra brannsentral	X		
Kontroll av manuelle brannmeldere	X		
Kontroll av funksjoner i brannsentral	X		
Kontroll av funksjoner i operatørpaneler			
Kontroll av alarm- og varslingsfunksjoner	X		
Kontroll av intern alarmoverføring	X		
Kontroll av ekstern alarmoverføring	X		
Kontroll av signalinnganger			
Kontroll av signalutganger			
Visuell kontroll:			
Vurdering av deteksjon og varsling i fellesarealer	X		
Vurdering av deteksjon og varsling i rømningsveier	X		
Vurdering av deteksjon og varsling i trappeløp	X		
Vurdering av deteksjon og varsling i sanitærrom	X		
Vurdering av deteksjon og varsling i tekniske rom	X		
Vurdering av deteksjon gjennomgående sjakter			
Vurdering av deteksjon overhimlingsarealer			
Vurdering av deteksjon og varsling i andre sikrede områder	X		
Organisatorisk kontroll:			
Kontrolljournal gjennomgått og ført	X		
Brukeropplæring gjennomført for ansvarshavende		X	
Brukeropplæring gjennomført for driftspersonell		X	
Gjennomgang rutiner for kundens egenkontroll		X	
Vurdering intern alarmorganisering		X	
Vurdering intern aksjonsplan ved alarmsituasjon		X	
Gjennomgang orienteringsplan	X		

Strømforsyning:						
Strømforsyning 1:	**Brannsentral**					
Ladespenning for reservebatterier:				**27,25**	V DC	
Batterispenning ved belastning:				**26,6**	V DC	
Batterier innsatt:	**2024**	Type: (Ah)	**26Ah**			
Feil overvåkning overføres til brannsentralen:				**Ja**		

SIEMENS

Telefon: 81 0 63 300
E-mail: btservice.no@siemens.com
www.siemens.no/bsnn

Kontrollseddel årlig kontroll brannalarmanlegg (5000719405_2025):

Alarmsender for overføring:					
Alarmsender plassering:	**over brannsentral**				
Type alarmsender:	**SAFETEL**				
GSM NR:	**+475800 0094 0984**				
Ladespenning for reservebatterier:			-	V DC	
Batterispenning ved belastning:			-	V DC	
Batterier innsatt:	**2022**	Type: (Ah)	-		
Funksjoner for alarmoverføring:					
Espa/SMS varsling:	2 telefonnummer får varsel ved brann				
Fjernservice:					
Epost varsling:					
Annet:	Brann / Nøkkelsafe må splittes, purring fra OBRE				
Kommentar:	**Alarmsender må byttes (2G)**				

SIEMENS

Telefon: 81 0 63 300
E-mail: btservice.no@siemens.com
www.siemens.no/bsmn

Kontrollrapport årlig kontroll brannalarmanlegg (5000719405_2025):

Kommentarer i forhold til bygningsmessige eller driftsmessige endringer i forhold til funksjonalitet for brannalarmanlegget kan oppsummeres som følger (Ref § 8 i FOB):

Orienteringsplan skal vise bygget og dets inndeling

Under kontrollen fremkommer følgende avvik i forhold til gjeldende regelverk:

(Med avvik menes uregelmessigheter som må utbedres)

Sted i bygningen:	Beskrivelse avvik:	Referanse regelverk:
1. Kaffebrenneriet	Maks 30m til manuell melder er overskredet: Må ha manuell melder. (Avvik videreføres fra tidligere årskontroll)	Pkt. 4.4 HO-2/98. Samt Pkt. 324 Pkt. 324 i FG's regelverk.
2. Kaffebrenneriet kjeller Personalrom / publikumsområde.	Mangler deteksjon: Må ha deteksjon. (Avvik videreføres fra tidligere årskontroll)	Pkt. 4.7 HO-2/98. Samt FOBTOT. § 2-3 Samt Pkt. 311 i FG's regelverk
3. 5 etg	Manglende/Defekt alarmorgan dekning: Må utbedres.	Pkt 4.6 HO-2/98. Samt Pkt. 374 i FG's regelverk.

Under kontrollen fremkommer følgende anbefalinger i forhold til gjeldende regelverk:

(Med anbefaling menes forslag til utbedring som vil bety en forbedret funksjonalitet)

Sted i bygningen:	Beskrivelse anbefaling:	Referanse regelverk:
4. Orienteringsplan	Anbefaler at denne blir oppdatert ihht inndeling av næring.	
5. Alarmsender	**Sender må byttes om man ønsker opprettehold overføring og SMS.** **Brannsignal og Nøkkelsafe må splittes opp. Purret fra OBRE 110.**	
6. Heis	**Anbefaler HEISSTOPP ved utløst brannalarm.**	

SIEMENS

Telefon: 810 03 800
E-mail: btservice.no@siemens.com
www.siemens.no/brann

Kontrollrapport årlig kontroll brannalarmanlegg (5000719405_2025):

FOB § 4 og 5 Generelle krav til eier (innehaver av grunnbokshjemmel)

§4: *Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.*

Eieren skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner, og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.

Eieren skal gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten. Er det flere som har rett til å bruke byggverket, skal eieren sikre at all bruk samordnes på en måte som bidrar til å forebygge brann.

§5: *Eieren av et byggverk skal sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene ved brann, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt. Kontrollen skal avklare om sikkerhetsinnretningene:*

a) oppfyller kravene til brannsikkerheten for byggverket

b) fungerer hver for seg og sammen med hverandre

Kontrollens omfang og hyppighet skal være tilpasset sikkerhetsinnretningene og byggverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko.

Kontakt Siemens:

Telefon: 810 03 800
E-mail: btservice.no@siemens.com
www.siemens.no/brann

FG godkjent foretak

DIBK godkjent foretak

Kontroll utført:	
Dato:	19.12.2025
Sign:	Marius Hanssen — Digitally signed by Marius Hanssen, DN: cn=Marius Hanssen, o=NO, Reason: I have reviewed this document, Date: 2025.12.19 16:03:59 +01'00'
Navn:	Marius Hanssen

Kundesignatur:	
Sign:	

Kunde ønsker oppfølging på avvik og anmerkninger i denne rapporten: nei

Kontrollrapport - Nødlys

Anlegg		TFC AS	
Navn :	Kvindernes Boligselskap AS	Utførende :	Arild Kristiansen
Adresse :	Thereses Gate 35B	Vår Ref./Service nr. :	258102 / 2
Kontakt Person :		Type Oppdrag :	Årlig Kontroll
Telefon :		Dato :	05/09/2025
E-Post :			

Følgende regelverk/standard er lagt til grunn for kontrollen: **NS 1838 & NEK 50172**

Anleggsbestykkning Nødlys:	Antall	Kommentar
Nødlyssentraler/Undersentraler	0	desentralisert
Overordnet system / Sentralt overvåket system		
Ledelys (LL)	55+1	bolig / næring
Markeringslys (ML)	32+5	bolig / næring
Kombi Armaturer (KA)	0	
Fasevakter (FV)	0	
Styringer (IO)	0	

Organisatorisk kontroll	OK	Avvik	IA	Kommentar
Kontrolljournal sjekket og oppdatert.	☐	☐	☑	
Brukeropplæring gitt	☐	☐	☑	
Gjennomgang av kundens rutiner og egenkontroll	☐	☐	☑	Ikke fremlagt ved kontroll
Byggmessige endringer siste år.	☐	☐	☑	Ikke fremlagt ved kontroll
Foreligger teknisk dokumentasjon for dimensjonering av ledesystemet (Brannstrateginotat, FDV)	☐	☐	☑	Ikke fremlagt ved kontroll

Oppsummering Årlig Kontroll

05.09.2025.

Utført årlig kontroll avnødlysanlegg ihht avtale.
Tok en visuell kontroll og funksjonstest av alle armaturer i boligdel.

Alle armaturer viser via diode nedsatt kapasitet på batteripakke,

I næringsdel er det også batterier med nedsatt kapasitet.
Her er det også manglende ledelys i alle utleiedeler.

Her må batterier byttes, gruppeskift av batterier i alle armaturer anbefales da de som ikke viser nedsatt kapasitet snart vil vise dette også.

Konklusjon på anlegget status :	Godkjent, med åpne avvik.

Anlegget er godkjent men åpne avvik må utbedres og dokumenteres utført, eventuelle anbefalinger bør også utbedres og dokumenteres (f.eks i en vedlikeholdsrapport)

TFC – Technical Fire Consulting AS
Solheimveien 62, 1473 Lørenskog
Org.Nr 917 427 852 MVA

Administrasjon:
E-post: firmapost@tfcas.no
Telefon: 4014 7002

Service:
E-post: service@tfcas.no
Telefon: 485 11 002

Vedlegg 10 - 484 - 258 Kontrollrapport Nødlys - 25.09.05 Thereses gate 35B.pdf

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Kravene til brannteknisk utforming og utstyr er ivaretatt når tekniske krav gitt i eller i medhold av gjeldende plan- og bygningslov er oppfylt.

NEK EN 50172: Prøving av ledesystem:
1. Daglig: Visuell kontroll av sentralisert nødlyssystem
2. Måndlig: Funksjonstesting av armaturer
3. Årlig: Kontroll og vedlikehold

Kontroll, ettersyn og vedlikehold av ledesystemer som utføres i henhold til NEK-EN 50172, oppfyller forskriftens krav. Annet krever særskilt dokumenterte rutiner.

Funksjonskontroll Nødlyssentral	OK	Avvik	IA	Kommentar
Nødlys sentralens funksjoner er kontrollert	☐	☐	☑	
Overordnet system / Sentralt overvåket system	☐	☐	☑	
Strømforsyning og batterier er kontrollert	☐	☐	☑	
Styringer er testet (Fasevakter eller brannsentral)	☐	☐	☑	
Ladespenning for sentral	☐	☐	☑	
Batterispenning ved belastning:	☐	☐	☑	
Funksjonstest utført	☐	☐	☑	
Batteridato & størrelse	Dato:			Vdc Ah Antall:

Funksjonskontroll Armaturer	Ja	Nei	Kommentar
Er alle armaturer og sikringskurser merket	☐	☑	
Er alle armaturene kontrollert	☑	☐	
Markeringlys lyser i normal- og nøddrift.	☑	☐	
Ledelys styres av lokal lyskurs (forrigling)	☑	☐	
Batteritest av armaturer er utført	☐	☑	
Har alle armaturer synlige indikasjonsdioder	☑	☐	
Foreligger det armatuyrliste	☐	☑	

Visuell kontroll & vurdering	OK	Avvik	IA	Kommentar
Markeringslys ved alle dører som skal benyttes i nød.	☑	☐		
Armatur i nærheten av trapper (trappesats belyses)	☑	☐		
Armatur i nærheten av andre nivåendringer(eks. ramper)	☐	☐	☑	
Armatur ved obligatoriske nødutganger/sikkerhetsskilt	☑	☐		
Markeringslys ved hver retningsendring	☐	☐	☑	
Armatur ved hvert sted ganger krysser hverandre	☐	☐	☑	
Kontrollert leseavstand til ML	☑	☐		
Armatur i høyrisikoområder	☐	☐	☑	
Kontrollert lysnivå i antipanikkområder	☐	☐	☑	
Kontrollert lysnivå i rømningsvei	☐	☐		
Armatur i nærheten av hver manuell melder	☐	☐	☑	
Armatur i nærheten av hver brannbekjempelsespost	☐	☐	☑	
Armatur i nærheten av hver førstehjelpspost	☐	☐	☑	
Armatur utenfor og i nærheten av hver utgang til friluft	☐	☐	☑	(prosjektert etter NS-EN 1838:2013)
Er rømmningsplaner lesbare og oppdatert.	☑	☐	☐	

05/09/2025

TFC – Technical Fire Consulting AS
Solheimveien 62, 1473 Lørenskog
Org.Nr 917 427 852 MVA

Administrasjon:
E-post: firmapost@tfcas.no
Telefon: 4014 7002

Service:
E-post: service@tfcas.no
Telefon: 485 11 002

Vedlegg 10 - Kopi av 485 - 786 Kontrollrapport Nødlys - 25.09.05 - Thorsen.pdf

Vedlegg 10

Kontrollrapport - Nødlys - Avviksliste

	Avviksliste				Åpent
	Lokasjon/Adresse	Beskrivelse avvik	Ref. regelverk	Kommentar	Avvik
1	Hele boligdel	Armatur i rømningsvei opprettholder ikke minimum 1 time batteridrift	NS-EN 1838:2013 4.2.5	ML / LL	JA
2	Legesenter	Armatur i rømningsvei opprettholder ikke minimum 1 time batteridrift	NS-EN 1838:2013 4.2.5	ML	JA
3	Legesenter	Rømningsbelysning er manglende	NS-EN 1838:2013 4.1.1	ikke LL	JA
4	Tannlege	Armatur i rømningsvei opprettholder ikke minimum 1 time batteridrift	NS-EN 1838:2013 4.2.5	ML	JA
5	Tannlege	Rømningsbelysning er manglende	NS-EN 1838:2013 4.1.1	ikke LL	JA
6	Kaffebrenneriet	Armatur i rømningsvei opprettholder ikke minimum 1 time batteridrift	NS-EN 1838:2013 4.2.5	ML	JA
7	Kaffebrenneriet	Rømningsbelysning er manglende	NS-EN 1838:2013 4.1.1	ikke LL	JA
8	Frisør	Armatur i rømningsvei opprettholder ikke minimum 1 time batteridrift	NS-EN 1838:2013 4.2.5	ML	JA
9	Frisør	Rømningsbelysning er manglende	NS-EN 1838:2013 4.1.1	ikke LL	JA
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					

Lovdata 286 Kontrollrapport Nødlys - 25.09.06- Thereses gate 35B.pdf

TFC – Technical Fire Consulting AS
Solheimveien 62, 1473 Lørenskog
Org.Nr 917 427 852 MVA

Administrasjon:
E-post: firmapost@tfcas.no
Telefon: 4014 7002

Service:
E-post: service@tfcas.no
Telefon: 485 11 002

Kontrollrapport - Manuelle Slukkeapparater & Slanger

Anleggsnavn	Thereses Gate 35B	Dato	05/09/2025

Bestykkning på anlegget			Status				
Nr.	Slukkeutstyr	Antall	i Orden	Service/ Trykkprøve	Repareres	Defekt / Byttes	Kommentar
1	Brannslanger	10	10				
2	Pulver	87	87				
3	CO2	0					
4	Skum	0					
5	Vann	0					
6	Wet Chemical						
7	Frityr						
	Antall håndslukkerer etter vekt						
8	Pulver/Skum 6kg	87	87				
9	Pulver/Skum 12kg						
10	Co2 5kg						
11	Co2 10kg						
	Status			Ja	Nei	NA	Kommentar
12	Er apparatene/slangene funnet i forskriftsmessig stand?			☑	☑	☐	Slanger må trykkprøves
	Regelverk			NS 3910	NS EN-671-3		
13	Kontrollen er utført ihht følgende regelverk:			√	√		

Beskriv eventuelle avvik

	Avvik	Kommentar/Lokasjon
1	Alle brannslanger	Siste trykkprøve slanger var i 2017, skulle vært utført 2022
2		Trykkprøve må utføres ved neste kontroll
3		
4		
5		
6		

Rapport og eventuelle kommentarer

05.09.2025.

Utført årlig kontroll av 87 slukkere og 10 brannslanger.

Slukker mrk.49 i 4 etg. leilighet 305 var utgått (2009).
Byttet med slukker stående på loftet. (2017).

Slukkere i leiligheter 118, 111, og 221 var ikke satt ut.Ingen hjemme.

Trykkprøve av brannslanger er ikke utført siden 2017, dette må gjøres ved neste kontroll.

Konklusjon på anlegget status :	Godkjent, med åpne avvik.

Anlegget er godkjent men åpne avvik må utbedres og dokumenteres utført (Vedlikeholdsrapport)

TFC – Technical Fire Consulting AS
Solhelmveien 62, 1473 Lørenskog
Org.Nr 917 427 852 MVA

Administrasjon:
E-post: firmapost@tfcas.no
Telefon: 4014 7002

Service:
E-post: service@tfcas.no
Telefon: 485 11 002

Vedlegg 11 - 1 467[illegible]_TFC Kontrollrapport Slukkere - 25.09.05 - Thereses 1, 35.pdf

Vedlegg 11

Kontrollrapport - detaljer - Manuelle Slukkeapparater

Anleggsnavn Thereses gate 35 B

Detaljert kontroll								Vedlikehold						
Nr.	etg.	Lokasjon	Fabrikat	Prod. År	Slukke-middel	Type	Eff. Klasse	B	C	D	Skilt	Neste Service	Neste kontroll	Kommentar
1	U	Fyrrom	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
2	U	Fyrrom	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
3	U	Kj.boder	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
4	1	leilighet 1	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
5	1	leilighet 2	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
6	1	leilighet 6	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
7	1	leilighet 3	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
8	1	leilighet 4	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
9	1	KBS	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
10	U	Elis	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
11	1	leilighet 5	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
12	2	leilighet 101	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
13	2	leilighet 102	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
14	2	leilighet 103	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
15	2	leilighet 104	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
16	2	leilighet 120	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
17	2	leilighet 105	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
18	2	leilighet 119	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
19	2	leilighet 106	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
20	2	leilighet 107	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
21	2	leilighet 116	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
22	2	leilighet 108	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
23	2	leilighet 114	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
24	2	leilighet 109	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
25	2	leilighet 110	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
26	2	leilighet 112	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
27	2	leilighet 113	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
28	3	leilighet 201	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
29	3	leilighet 202	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
30	3	leilighet 203	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
31	3	leilighet 222	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
32	3	leilighet 204	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
33	3	leilighet 205	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
34	3	leilighet 219	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
35	3	leilighet 218	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	

05/09/2025

Kontroll er utført ihht NS3910

TFC – Technical Fire Consulting AS
Solheimveien 62, 1473 Lørenskog
Org.Nr 917 427 852 MVA

Administrasjon:
E-post: firmapost@tfcas.no
Telefon: 4014 7002

Service:
E-post: service@tfcas.no
Telefon: 485 11 002

Løpenr 9357 TFC Kontrollrapport Slukkere - 25.09.05- Theresesgt. 35.pdf

Vedlegg 11

Kontrollrapport - detaljer - Manuelle Slukkeapparater

Anleggsnavn Thereses gate 35 B

Detaljert kontroll									Vedlikehold						
Nr.	etg.	Lokasjon	Fabrikat	Prod. År	Slukke-middel	Type	Eff. Klasse	B	C	D	Skilt	Neste Service	Neste kontroll	Kommentar
35								☐	☐	☐				
36	3	leilighet 206	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
37	3	leilighet 207	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
38	3	leilighet 216	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
39	3	leilighet 215	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
40	3	leilighet 208	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
41	3	leilighet 214	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
42	3	leilighet 209	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
43	3	leilighet 212	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
44	3	leilighet 213	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
45	4	leilighet 301	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
46	4	leilighet 302	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
47	4	leilighet 322	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
48	4	leilighet 304	Housegard	2024	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2034	2026	
49	4	leilighet 305	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
50	4	leilighet 320	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
51	4	leilighet 319	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
52	4	leilighet 318	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
53	4	leilighet 306	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
54	4	leilighet 307	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
55	4	leilighet 316	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
56	4	leilighet 308	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
57	4	leilighet 315	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
58	4	leilighet 309	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
59	4	leilighet 310	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
60	4	leilighet 311	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
61	4	leilighet 312	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
62	4	leilighet 313	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
63	5	leilighet 413	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
64	5	leilighet 401	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
65	5	leilighet 412	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
66	5	leilighet 402	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
67	5	leilighet 411	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
68	5	leilighet 403	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
69	5	leilighet 404	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	

05/09/2025

Kontroll er utført ihht NS3910

TFC – Technical Fire Consulting AS
Solheimveien 62, 1473 Lørenskog
Org.Nr 917 427 852 MVA

Administrasjon:
E-post: firmapost@tfcas.no
Telefon: 4014 7002

Service:
E-post: service@tfcas.no
Telefon: 485 11 002

Lagret av 3rd TFC Kontrollrapport Slukkere - 25.09.05- Theresesgt. 35.pdf

Vedlegg 11

Kontrollrapport - detaljer - Manuelle Slukkeapparater

Anleggsnavn Thereses gate 35 B

Detaljert kontroll								Vedlikehold						
Nr.	etg.	Lokasjon	Fabrikat	Prod. År	Slukke-middel	Type	Eff. Klasse	B	C	D	Skilt	Neste Service	Neste kontroll	Kommentar
69								☐	☐	☐				
70	5	leilighet 410	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
71	5	leilighet 405	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
72	5	leilighet 409	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
73	5	leilighet 406	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
74	5	leilighet 407	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
75	5	leilighet 408	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
76	loft	venstre	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
77	loft	rett fram	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
78	loft	rett fram	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
79	loft	rett fram til høyre	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
80	1	legesenter	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
81	U	legesenter	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
82	1	tannlege	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
83	1	tannlege	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
84	U	kaffebrenneriet	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
85	1	kaffebrenneriet v/trapp	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐		2027	2026	
86	1	frisør v/inng.	Housegard	2017	Pulver	6kg	43a	☑	☐	☐	ok	2027	2026	
87								☐	☐	☐				
88	1	Leilighet 111						☐	☐	☐				ikke satt ut / ingen hjemme
89	1	Leilighet 118						☐	☐	☐				ikke satt ut / ingen hjemme
90	2	Leilighet 221						☐	☐	☐				ikke satt ut / ingen hjemme
91								☐	☐	☐				
92								☐	☐	☐				
93								☐	☐	☐				
94								☐	☐	☐				
95								☐	☐	☐				
96								☐	☐	☐				
97								☐	☐	☐				
98								☐	☐	☐				
99								☐	☐	☐				
100								☐	☐	☐				
101								☐	☐	☐				
102								☐	☐	☐				
103								☐	☐	☐				

05/09/2025

Kontroll er utført ihht NS3910

TFC – Technical Fire Consulting AS
Solheimveien 62, 1473 Lørenskog
Org.Nr 917 427 852 MVA

Administrasjon:
E-post: firmapost@tfcas.no
Telefon: 4014 7002

Service:
E-post: service@tfcas.no
Telefon: 485 11 002

Lørenskog 25.09.05 TFC Kontrollrapport Slukkere - 25.09.05- Theresesgt. 35.pdf

Vedlegg 11

Kontrollrapport - detaljer - Brannslanger

Anleggsnavn Thereses gate 35 B

Detaljert kontroll

Nr.	etg.	Lokasjon	Fabrikat	dim	prod. år	tilførsel	trommel	slange	strålerør	vann	instruks	skilt	trykkp røve	Kommentar	Neste trykkpr.	neste kontroll
1	1	venstre korridor	ITA	19/30	1998	ok	ok	ok	ok	ok	ok		2017	Trykkpøve må utføres ved neste kontroll	2022	2026
2	2	høyre korridor	ITA	19/30	1998	ok	ok	ok	ok	ok	ok		2017	Trykkpøve må utføres ved neste kontroll	2022	2026
3	2	venstre korridor	ITA	19/30	1998	ok	ok	ok	ok	ok	ok		2017	Trykkpøve må utføres ved neste kontroll	2022	2026
4	3	høyre korridor	ITA	19/30	1998	ok	ok	ok	ok	ok	ok		2017	Trykkpøve må utføres ved neste kontroll	2022	2026
5	3	venstre korridor	ITA	19/30	1998	ok	ok	ok	ok	ok	ok		2017	Trykkpøve må utføres ved neste kontroll	2022	2026
6	4	høyre korridor	ITA	19/30	1998	ok	ok	ok	ok	ok	ok		2017	Trykkpøve må utføres ved neste kontroll	2022	2026
7	4	venstre korridor	ITA	19/30	1998	ok	ok	ok	ok	ok	ok		2017	Trykkpøve må utføres ved neste kontroll	2022	2026
8	5	høyre korridor	ITA	19/30	1998	ok	ok	ok	ok	ok	ok		2017	Trykkpøve må utføres ved neste kontroll	2022	2026
9	5	venstre korridor	ITA	19/30	1998	ok	ok	ok	ok	ok	ok		2017	Trykkpøve må utføres ved neste kontroll	2022	2026
10	U	frisør	NOHA	19/30	2006	ok	ok	ok	ok	ok	ok		2017	Trykkpøve må utføres ved neste kontroll	2022	2026
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
21																
22																
23																
24																
25																
26																
27																
28																
29																
30																

05/09/2025

Kontroll er utført ihht NS EN-671-3

TFC – Technical Fire Consulting AS
Solheimveien 62, 1473 Lørenskog
Org.Nr 917 427 852 MVA

Administrasjon:
E-post: firmapost@tfcas.no
Telefon: 4014 7002

Service:
E-post: service@tfcas.no
Telefon: 485 11 002

Lørenskog - TFC Kontrollrapport Sukkere - 25.09.05- Theresesgt. 35.pdf

Befaringsnotat – Kontroll av vinduer



Kunde:	Kvindernes Boligselskap AS
Kundenummer:	997183
Prosjektnummer:	260237
Kundens representant:	Aleksander Andersen
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	13.05.2026
Dokument ID:	245483

Formål og befaringsinformasjon

OBOS Prosjekt AS er engasjert for å gjennomføre en vurdering av tilstand på vinduer i Kvindernes Boligselskap AS og det henvises til tilbud datert 08.04.2026. Tilstandsvurderingen er utført jf. NS3424, analysenivå 1 og etter beste faglige skjønn og upåvirket av partsinteresser. Dette innebærer en vurdering basert på visuelle observasjoner, eventuelt med målinger som kan styrke informasjon om tilstanden.
Formålet med oppdraget er å registrere tilstand på vinduene og gi råd om hvilke tiltak som bør prioriteres og gjennomføres.
Atle Johnsrud i OBOS Prosjekt AS gjennomførte befaring 09.04.2025.

Bygnings- og eiendomsinformasjon

Kvindernes Boligselskap AS ligger på Bislett i bydel St.Hanshaugen. Boligselskapet består av 77 leiligheter og 5 næringslokaler, fordelt på ett bygningsvolum. I tillegg er det bodanlegg på loft og i kjelleretasje. Bygningsmassen ble oppført i tidsrommet 1923 - 1925. Eiet tomt med et areal på 1480 m² og eiendomsnummer 0301-216/233.

Beskrivelse av tilstand

- Det ble registrert vinduer av ulik tilstand, kvalitet, utforming og alder.

  Generelt er det behov for rengjøring, reparasjon og overflatebehandling, men det er også behov for utskifting av et stort antall vinduer.

  Vinduene i de enkelte leiligheter, fellesarealer og næringslokaler beskrives under.

- Fremstår i god stand uten/mindre utfordringer.
- Redusert tilstand og kjente utfordringer som bør holdes under observasjon.
- Utskifting innen rimelig tid.
- Fra byggeår. Bevares og restaureres.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:
Atle Johnsrud - prosjektleder
Per Morten Søreide – prosjektleder

Leilighet nummer 1

Karm og ramme: Innadslående. Ubehandlet innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1986.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 2

Karm og ramme: Nor-Dan Innadslående 2-veis. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Punktert i kjøkken. Prod. År. 1995.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 3

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1985. 1993.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 4

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1985.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 6

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2003.
Mekanisme: Ok



Leilighet nummer 7

Karm og ramme: Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2003.
Mekanisme: Ok

Leilighet nummer 101

Karm og ramme: Glidehengslet. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988 og 1997. enkelte nyere glass.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 102

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. Usikker. 25 år +.
Mekanisme: Defekt.



Leilighet nummer 103

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1984.
Mekanisme: Defekt.



Leilighet nummer 104

Karm og ramme: Fra byggeår. Malt innside. Behov for maling utvendig.
I kjøkken nyere, men ikke ok.
Glass: Varevindu mangler eller ok.
Mekanisme: Ok – Justeres.



Leilighet nummer 105

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988. Kjøkken 1990 eller nyere.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 106

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988. enkelte nyere glass.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 107

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. Usikker i stue- 25år + 1988 i sov.
Mekanisme: Defekt.

Leilighet nummer 108

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. Usikker i stue, 1985 i bad.
Mekanisme: Defekt.

Leilighet nummer 109

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1985.
Mekanisme: Defekt.



Leilighet nummer 110

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 111

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988 .
Mekanisme: Ok



Leilighet nummer 112

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1986.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 113

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1986 .
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 114

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2007. Varevindu mangler på originalt vindu.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 116

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2008. Varevindu mangler på originalt vindu..
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 118

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: OBS! -Knust glass. Varevindu mangler på originalt vindu.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 119

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside og utside.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2018.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 120

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside og utside.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2008 i stue og 2009 i sov.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 201

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1984.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 202

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1984.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 203

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 204

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988. Nyere glass 2022.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 205

Karm og ramme: Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1987 og 1988.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 206

Karm og ramme: Glidehengslet. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1987 og 1988.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 207

Karm og ramme: Glidehengslet. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1987 og 1988.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 208

Karm og ramme: Glidehengslet. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1987 og 1988.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 209

Karm og ramme: Glidehengslet. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1987 og 1988.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 210

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling og restaurering.
Glass: Ok. Varevindu mangler opp og i kjøkken.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 211

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling og restaurering.
Glass: Ok. Varevindu mangler.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 212

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside og utside.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2003.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 213

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside og utside.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2003.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 214

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside og utside.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2008.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 215 ●

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling og restaurering.
Glass: Ok. Varevindu fra 50-tallet
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 216 ●

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2008.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 218 ●

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2008.
Mekanisme: Ok. Behov for justering.



Leilighet nummer 219

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2008.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 220

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2008.
Mekanisme: Ok. Behov for justering.



Leilighet nummer 221

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling og restaurering.
Glass: Ok. Varevindu mangler.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 222

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2009.
Mekanisme: Ok.



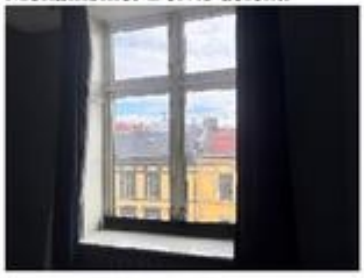
Leilighet nummer 301

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: Punktert! 2-lags. Ok. Prod. År. 1988
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 302

Karm og ramme: Glidesving. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 25 år +.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 303

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 304

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 305

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 306

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988
Mekanisme: Ok.

Leilighet nummer 307

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 308

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 309

Karm og ramme: Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988 i kjøk, usikker i stue 25 år+.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 310

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 311

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling og restaurering.
Glass: Ok. Varevindu mangler. 2-lags. Ok. Prod. År. 1988 i sov.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 312

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2003 og 2011.
Mekanisme: Ok.

Leilighet nummer 313

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2003.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 315

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2008.
Mekanisme: Behov for justering.

Leilighet nummer 316

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling og restaurering.
Glass: OBS! Knust glass på originalt vindu. 2-lags. Ok. Prod. År. 2008. Varevindu mangler på originalt vindu..
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 318

Karm og ramme: Varevindu som er benyttet som yttervindu med nytt glass. Ramme bør byttes. Utadslående. Malt innside. Karm bevares. Behov for maling og restaurering.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. Nytt Thermo glass.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 319

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling og restaurering.
Glass: Ok. Varevindu
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 320

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2008.
Mekanisme: Behov for justering.

Leilighet nummer 322

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling og restaurering.
Glass: Ok. Varevindu mangler.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 401

Karm og ramme: 2-veis inn. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2003.
Mekanisme: Ok.



Leilighet nummer 402

Karm og ramme: Innadslående og 2-veis. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2003.
Mekanisme: Ok



Leilighet nummer 403

Karm og ramme: Innadslående og 2-veis. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2003 i stue, 1988 i sov.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 404

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1984 i stue, 1988 i sov.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 405

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988 i stue, 2004 i sov.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 406

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1984 i stue, 2004 i kjøk.
Mekanisme: Delvis defekt.

Leilighet nummer 407

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 3-lags. Ok. Prod. År. 1984
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 408

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1988
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 409

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1990 i stue, 2011 i kjøk.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 410

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling og restaurering.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. Ca. 2011 i kjøk, byggeår med energi varevindu 1987.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 411

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. Ca. 2000 i stue, 1988 i sov.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 412

Karm og ramme: Innadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1990 i stue, 1988 i kjøk.
Mekanisme: Delvis defekt.



Leilighet nummer 413

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2003
Mekanisme: Ok.



Gjesterom og styrerom

Karm og ramme: 2-veis inn. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2020
Mekanisme: Ok.

Oppgang og korridorer

Karm og ramme: Fra byggeår. Restaureres.
Glass: Varevindu mangler.
Mekanisme: Justeres



Kjeller

Karm og ramme: Fra byggeår. Restaureres.
Glass: Varevindu mangler.
Mekanisme: Justeres



Balkongdører

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1997
Mekanisme: Ok.



Galleriet

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2005 mot vest. Ca. 1950 mot øst.
Mekanisme: Ok.



Tannlege

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 1992 i venterom og behandlingsrom, 2009 i kontor.
Mekanisme: Ok.

Lege

Karm og ramme: Utadslående. Malt innside. Behov for maling utvendig.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. Ca 2000.
Mekanisme: Ok.



Frisør

Karm og ramme: Fastkarm eik ubehandlet.
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. 2015
Mekanisme: Ok.



Kaffebrenneriet

Karm og ramme: Eloksert alu
Glass: 2-lags. Ok. Prod. År. Ca. 2000
Mekanisme: Ok.

Årsberetning for Kvindernes Boligselskap AS 2025

1. Innledning

Styret legger med dette frem årsberetning for Kvindernes Boligselskap AS for perioden 2025.

Årsberetningen gir en samlet oversikt over styrets arbeid, viktige hendelser, gjennomførte og pågående tiltak, vedlikeholdsbehov, HMS, brannsikkerhet, økonomiske vurderinger, drift, kommunikasjon og prioriteringer fremover.

Boligselskapet har flere vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Flere av forholdene gjelder sikkerhet, lovpålagte kontroller, felles tekniske installasjoner og bygningsdeler som har betydning for hele eiendommen. Styret har i perioden prioritert tiltak som bidrar til trygg drift, skadeforebygging, bedre dokumentasjon og mer systematisk oppfølging.

Styret har også arbeidet med å gjøre informasjon og tjenester enklere tilgjengelig for beboere. Dette gjelder blant annet hjemmeside, Vibbo, håndbok, vedtekter, husordensregler, søknadsskjemaer, booking, betaling, parkering, gjesterom, nøkler, Defigo og felles rutiner.

Styret bruker OBOS/Styrebistand AS sin HMS-modul for oppfølging av HMS og internkontroll. Dette skal gi bedre oversikt over kontroller, avvik, frister, rutiner og dokumentasjon.

Regnskap, revisjonsberetning og eventuelle egne saker til generalforsamlingen følger som egne dokumenter.

2. Om boligselskapet

Kvindernes Boligselskap AS ligger på Bislett i bydel St. Hanshaugen i Oslo. Eiendommen består av 77 leiligheter og 5 næringslokaler, fordelt på ett bygningsvolum. Det er også bodanlegg på loft, 5.etasje og i kjeller. Bygningsmassen ble oppført mellom 1923-1925. Eiendommen har eiet tomt på 1 480 m2 og eiendomsnummer 0301-216/233.

Boligselskapet har ansvar for drift og vedlikehold av felles bygningsmasse og felles tekniske installasjoner. Den enkelte aksjonær/beboer har ansvar for egen bruksenhet i tråd med vedtektene.

Flere av byggets felles tekniske installasjoner går gjennom eller ligger inne i private leiligheter. Dette gjelder blant annet avløpsrør, vannrør, radiatorer/-rør, brannvarsling og andre tekniske føringer. Enkelte undersøkelser og utbedringer krever derfor tilgang til leiligheter.

Forretningsfører: OBOS
Regnskapsfører: OBOS
Revisor: BDO AS

Forsikring: Gjensidige Forsikring, polisenummer 82936284. Se vedlagte sikkerhetsforskrifter.
Vaktmester: Stig Johansen
Midlertidig vaktmesterfirma: Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS

3. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Aleksander Andersen
Styremedlemmer: Tin Phan, Stina Elisabeth Ovesen, Mona Rudberg Undisdatter og Ane-Marte Grønstad Liane
Varamedlemmer: Tore Ljøkelsøy og Inger Dagrunn Karlsen
Valgkomite: Erick Mowinckel, Ellen Worren og Eli Hovdenak

4. Styrets arbeid og møter

Styret har i perioden hatt en rekke styremøter og oppfølgingsmøter. Det ble avholdt 12 styremøter i 2025 og 5 styremøter i 2026 per 10. mai 2026. Det har i tillegg vært flere møter mellom styremedlemmer og eksterne aktører.

Styret hadde den 10. november 2025 et regnskaps- og budsjettmøte med OBOS. Dette inngår i styrets økonomiske oppfølging av boligselskapet.

Det har også blitt avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger for valg av ny renholdsleverandør.

Styret har hatt løpende kontakt med blant annet OBOS, prosjektledere, brannrådgivere, brannfirmaer, elektrikere, rørleggere, heisleverandører, heiskonsulenter, skadedyrfirmaer, renholdsleverandører, vaktmesterfirmaer, kommunale etater, beboere, aksjonærer, næringsdrivende, meglere, forsikringsselskaper, advokater og øvrige relevante aktører.

Mye av styrets arbeid har handlet om å få bedre oversikt over byggets faktiske tekniske tilstand. Dette har vært nødvendig fordi flere installasjoner er gamle, fordi dokumentasjonen på enkelte tidligere arbeider er mangelfull, og fordi kontroller har avdekket forhold som må følges opp.

Styret har også arbeidet med å etablere faste kontrollavtaler. Målet er bedre system, bedre dokumentasjon og mer forutsigbar oppfølging av lovpålagte og nødvendige kontroller.

I tillegg har styret fulgt opp løpende driftssaker, skadesaker, skadedyrssaker, forsikringssaker, byggesaker, spørsmål fra meglere, henvendelser fra beboere og øvrige saker som oppstår i den daglige forvaltningen av boligselskapet.

5. Overordnet vurdering av året

Perioden har vært preget av arbeid med å kartlegge, dokumentere og utbedre forhold i bygget.

Det er avdekket behov for vedlikehold og oppgraderinger på flere områder. Dette gjelder blant annet brannsikkerhet, avløp, VVS, radiatoranlegg, elektrisk anlegg, heis, takrenner, skadedyrforebygging, fellesarealer, renhold og dokumentasjon.

Flere av forholdene gjelder sikkerhet, forsvarlig drift, lovpålagte krav og skadeforebygging. Styret har derfor prioritert tiltak som reduserer risiko for blant annet brann, vannskader, tekniske driftsproblemer, skadedyr, fuktskader, bygningsskader og økte kostnader ved utsatt vedlikehold.

Styret vurderer at boligselskapet nå har bedre oversikt og bedre dokumentasjon enn tidligere, samtidig som flere forhold fortsatt må følges opp videre.

6. Vedlikeholdsplan og prioritering av tiltak

OBOS Prosjekt AS har utarbeidet en overordnet vedlikeholdsplan for Kvindernes Boligselskap AS. Vedlikeholdsplanen gir oversikt over teknisk tilstand, fremtidige vedlikeholdsbehov, omtrentlige kostnader og behov for prioritering. Rapporten omtaler blant annet bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Vedlikeholdsplanen understreker at boligselskapet, ved styret, har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler. Planen viser også at boligselskapet må ha oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov og finansiering.

Styret prioriterer først tiltakene som er vurdert som mest alvorlige. Tiltak som gjelder liv og helse, brannsikkerhet, fare for vannskader, alvorlige tekniske avvik og kritisk drift prioriteres foran mindre alvorlige eller mer kosmetiske tiltak.

Styret vurderer dette som nødvendig for å bruke boligselskapets midler der risikoen og konsekvensene ved å vente er størst.

7. Gjennomførte tiltak og viktige oppfølgingspunkter

Styret har i perioden fulgt opp en rekke forhold knyttet til sikkerhet, brann, vann/avløp, skadedyr, tak, elektrisk anlegg, heis, renhold, fellesarealer, digitalisering, kommunikasjon og generell drift av bygget.

Mange av tiltakene har vært nødvendige fordi flere tekniske installasjoner er gamle, har hatt behov for vedlikehold eller har hatt avvik etter kontroller.

Blant de viktigste tiltakene som er gjennomført eller satt i gang er tiltak mot skadedyr, kontroll og utskifting av brannsikkerhetsutstyr, oppfølging av nødlys, installasjon av nytt brannvarslingsanlegg, brannsikring og rottesikring av gjennomføringer, tiltak i radiator- og varmeanlegg, undersøkelser og utbedringer av kloakk og overvann, lovpålagt tilbakestrømningsbeskyttelse på hovedvanninntaket, utskifting av defekt trykkreduksjonsventil, oppfølging av elektro og heis, rensing av tak og takrenner, periodiske kontrollavtaler, bruk av OBOS/Styrebistand sin HMS-modul, bedre sikring av tekniske rom og fellesfunksjoner, opprettelse av hjemmeside, ryddigere informasjon på Vibbo, enklere booking og betaling, nye rutiner for fellesarealer, midlertidig vaktmester ved langtidssykmelding, bytte av renholdsbyrå og dialog med kommunen om uteområder og praktiske forhold.

Styret vurderer at tiltakene samlet sett har vært viktige for å redusere risiko, bedre drift og gi et bedre grunnlag for videre vedlikehold.

8. Hjemmeside, digitalisering og enklere tilgang til informasjon

Styret har opprettet en egen hjemmeside for Kvindernes Boligselskap AS. Formålet er å gjøre det enklere for beboere, eiere og andre relevante parter å finne frem til viktig informasjon.

Hjemmesiden skal gjøre det lettere å søke i og finne frem i blant annet håndbok, vedtekter, husordensregler, praktisk informasjon, rutiner, skjemaer, fellesarealer, søknader og bestillinger.

Hjemmesiden skal også gjøre det enklere å behandle saker knyttet til blant annet Defigo, nøkler, parkering, ventelister, postkasseskilt, utleie, byggesaker og andre praktiske henvendelser til styret.

Styret vurderer dette som et viktig tiltak for mer ryddig saksbehandling. Når informasjon, rutiner og skjemaer ligger samlet ett sted, blir det lettere for beboere å finne riktig informasjon og lettere for styret å behandle henvendelser likt og effektivt.

Hjemmesiden er ment som et supplement til Vibbo og annen nødvendig kommunikasjon.

9. Vibbo, informasjon og beboerkommunikasjon

Styret har fått tilbakemeldinger fra flere beboere om at informasjonsmengden på Vibbo kan oppleves som stor. På bakgrunn av dette har styret arbeidet med å redusere og forenkle informasjonen som publiseres.

Målet har vært å gjøre beskjedene kortere, tydeligere og lettere å forstå. Styret har også ryddet opp på Vibbo og gruppert innhold etter temaer, slik at det blir enklere å finne frem.

Samtidig har styret i perioden måttet sende ut mange varsler fordi det har vært mange nødvendige kontroller, håndverkerbesøk, skadesaker og tekniske undersøkelser.

Styret har også valgt å publisere referater fra styremøter for å gi bedre innsyn i styrets arbeid. Dette er ikke lovpålagt, og OBOS fraråder normalt publisering av styremøtereferater. Styret har likevel vurdert at åpenhet og informasjon om styrets arbeid har vært viktig i perioden.

I tillegg har styret invitert til uformelle møter den første tirsdagen i måneden. Formålet har vært å gi beboere en enkel mulighet til å møte styret, stille spørsmål, ta opp saker og komme med tilbakemeldinger.

Styret har forståelse for at samlet informasjonsmengde kan oppleves som mye. Målet fremover er å gi nødvendig informasjon på en strukturert måte, samtidig som beboerne fortsatt får informasjon om viktige saker.

10. Booking, betaling, gjesterom og parkering

Styret har gjort booking av gjesterom og parkering enklere og sikrere. Det er også lagt inn betaling via Vipps der dette er hensiktsmessig. Dette gjør betaling enklere for beboere og gir bedre oversikt for styret.

Booking av gjesterommet er sikret slik at kun beboere i huset kan booke det. Dette gir bedre kontroll med bruk, tilgang og ansvar.

Styret vurderer at enklere booking og betaling bidrar til bedre drift av fellesressurser. Det reduserer behovet for manuell oppfølging og gjør det lettere å ha oversikt over bestillinger og betalinger.

11. Fellesarealer og nye rutiner

Styret har arbeidet med rutiner som skal sikre bedre orden, renhold, sikkerhet og mer forutsigbar bruk av fellesarealene.

Fellesarealer er et felles ansvar. Feil bruk, private eiendeler i fellesområder, mangelfull rydding eller manglende renhold kan gi utfordringer knyttet til brannsikkerhet, rømningsveier, skadedyr, lukt, renhold og trivsel.

Styret har også igangsatt arbeidet med å gjøre merkingen av leiligheter og bruksenheter tydeligere. Styret legger til grunn at offisielle H-nummer/bruksenhetsnummer skal brukes i praktisk merking og informasjon. Dette gir mer entydig informasjon for beboere, leverandører, håndverkere og andre som skal finne riktig leilighet.

Det har også vært utfordringer med pakkelevering. Styret har undersøkt muligheten for pakkeboks på eiendommen, men HeltHjem har opplyst at dette ikke lar seg gjøre med deres leveringsløsning.

Styret har i tillegg igangsatt arbeid med orienteringsplan og midlertidig merking for brannvesenets utrykning. Tiltaket skal gjøre det enklere for brannvesen og andre beredskapsaktører å orientere seg i bygget.

Styret vil følge opp rutiner for bruk av fellesarealer, renhold, rydding, oppbevaring, tilgang, tekniske rom, fellesrom, gjesterom, avfall, merking, orientering for beredskap og tryggere pakkelevering.

12. Vaktmester, midlertidig drift og HMS

Boligselskapets vaktmester har vært langtidssykmeldt. For å sikre forsvarlig forvaltning og løpende drift har styret besørget midlertidig vaktmester.

Vaktmesterfunksjonen er viktig i boligselskapets HMS-arbeid. Den omfatter blant annet oppfølging av fellesarealer, avfall, praktiske driftsoppgaver, mindre vedlikeholdsoppgaver, koordinering med leverandører, tilgang og praktisk bistand, brannsentral/branntavle, fyrrom, tekniske rom og avvik som oppdages i daglig drift.

I perioden er det avdekket forhold ved brannvarslingsanlegg og tekniske systemer som viser behovet for jevnlig oppfølging, klare rutiner og rask videreverslig av feil.

Styret vurderte derfor at bygget måtte ha en tydelig og fungerende vaktmesterfunksjon. Midlertidig vaktmester har vært nødvendig for å sikre forsvarlig daglig drift i en periode hvor fast vaktmester ikke har kunnet utføre oppgavene sine.

Styret vil følge opp vaktmesterordningen videre, både av hensyn til drift, HMS, brannsikkerhet, tekniske rom og generell trygghet i bygget.

13. Renhold, bytte av renholdsbyrå og storrengjøring

Styret har byttet renholdsbyrå etter vedtak på generalforsamling. Bakgrunnen var behov for bedre renhold og bedre oppfølging av fellesarealene.

Styret inngikk avtale med TG Renhold AS som nytt renholdsbyrå. I overgangsperioden ble det benyttet midlertidig renholdsbyrå for å sikre kontinuitet frem til TG Renhold AS kunne overta.

Det ble også gjennomført storrengjøring (bl.a. for å fjerne mugg fra fellesbadene) og impregnering av fellesarealene. Dette ble gjort for å heve standarden før ny renholdsavtale trådte i kraft og for å rette opp forhold som ordinært renhold over tid ikke hadde løst tilstrekkelig.

Ved gjennomgang av regnskapet ble det avdekket at renhold fra tidligere renholdsbyråer hadde vært underfakturert i tidligere år. Kostnader som etter gjeldende fordelingsprinsipp og lov skulle vært dekket gjennom fellesutgifter, var delvis dekket av boligselskapets oppsparte midler. For å korrigere dette ble beløpet krevd inn gjennom egne fakturaer.

Styret vurderer at renhold er viktig for trivsel, helse, skadedyrforebygging og den generelle standarden i bygget. Styret vil følge opp renholdet videre for å sikre at kvaliteten holder et forsvarlig nivå.

14. Løpende saker, skader, forsikring, byggesaker og henvendelser

Styret har i perioden fulgt opp et stort antall løpende saker. Dette omfatter blant annet skadesaker, skadedyrssaker, forsikringssaker, byggesaker, søknader fra beboere, henvendelser fra beboere og meglere, spørsmål om felleskostnader, vedtekter, husordensregler, parkering, nøkler, Defigo, utleie, gjesterom, fellesarealer, tekniske installasjoner og saker fra leverandører og eksterne aktører.

Mange av sakene er små hver for seg, men samlet krever de mye tid, dokumentasjon og oppfølging. Dette kommer i tillegg til en god del store og komplekse saker.

Arbeidet med hjemmeside, skjemaer, Vibbo-struktur og tydeligere rutiner er derfor også ment å redusere unødvendig tidsbruk og gjøre saksbehandlingen mer lik, ryddig og forutsigbar.

15. Økonomi, felleskostnader og lånebehov

Styret har gjennomgått felleskostnadene og boligselskapets regnskap sammen med OBOS.

Gjennomgangen viste at flere av felleskostnadene ikke har vært justert på flere år, samtidig som kostnader til drift, vedlikehold, forsikring, håndverkertjenester, renter, kontroller og øvrige nødvendige tjenester har økt. Når felleskostnadene ikke justeres i takt med faktiske kostnader, må boligselskapet bruke mer av oppsparte midler til løpende drift. Dette svekker økonomisk handlingsrom og kan øke lånebehovet ved nødvendig vedlikehold. Løpende kostnader skal etter loven for øvrig dekkes av aksjonærene.

Fra 1. januar 2025 ble felleskostnadene derfor økt med 10 %. Bakgrunnen var blant annet å kompensere for manglende justering av felleskostnadene de siste årene. Styret vurderer at justeringen var nødvendig for å sikre mer forsvarlig drift, riktigere kostnadsdekning og et bedre økonomisk grunnlag for videre vedlikehold.

Det nye internettabonnementet har samtidig redusert kostnaden for internett med ca. kr 207 per måned per leilighet fra 1. april 2025.

For å gjøre faktureringen enklere og mer oversiktlig, er strøm og varmtvann slått sammen til en fakturalinje.

Kostnader til toalettpapir og håndsåpe er justert opp til faktisk kostnadsnivå, basert på gjennomsnittlige kostnader de siste årene. Styret har samtidig valgt å la TG Renhold AS levere papir og såpe fremover, fordi renholderne jevnlig er til stede i bygget og har løpende oversikt over behovet.

Justeringene er gjort etter gjennomgang med OBOS, som er boligselskapets forretningsfører. Styret understreker at reguleringene er gjort for å sikre forsvarlig drift og dekke nødvendige kostnader knyttet til blant annet elsikkerhet, brannsikkerhet, heissikkerhet, radon, legionella, forsikring og nødvendig vedlikehold.

Styret er klar over at økte felleskostnader er krevende for mange. Samtidig kan for lave felleskostnader over tid føre til større lånebehov, høyere rentekostnader og større økonomiske belastninger senere. Styret arbeider derfor sammen med OBOS med bedre rutiner, økonomisk oversikt og langtidsbudsjettering.

16. Brannsikkerhet

Brannsikkerhet har vært et av styrets viktigste arbeidsområder i perioden.

Det er gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse av bygget. Formålet var å avdekke byggets branntekniske forhold og gi en samlet vurdering av brannsikkerheten. Analysen vurderer blant annet branntekniske sikringsanlegg, rømningsveier, brannceller, dører, etasjeskiller, gjennomføringer, slokkeutstyr og ledelys.

Rapporten peker på behov for flere tiltak knyttet til brannsikkerhet. Dette omfatter blant annet branntetting, dokumentasjon av branntetting, vurdering av dører og luker, brannmotstand i enkelte bygningsdeler, nødlys, markeringslys og brannalarmanlegg.

Styret har fulgt opp at fibergjennomføringer er brannsikret. I tillegg er over 300 kabel- og rørgjennomføringer brannsikret. De fleste av disse gjennomføringene er samtidig rottesikret.

Dette er viktige tiltak fordi åpne eller mangelfulle gjennomføringer kan bidra til spredning av brann, røyk og skadedyr mellom rom, etasjer og brannceller.

Branntetting må fortsatt følges opp der det avdekkes åpne eller mangelfulle gjennomføringer. Utført branntetting må også dokumenteres.

Styret vurderer at brannsikkerhet fortsatt må ha høy prioritet. Arbeidet er ikke ferdig, men det er gjennomført viktige tiltak for å redusere risiko og lukke avvik.

17. Brannvarslingsanlegg

Firesafe AS installerer nytt brannvarslingsanlegg i bygget. Arbeidet fullføres i løpet av sommeren 2026.

Bakgrunnen for utskiftingen er at det gamle brannvarslingsanlegget hadde tekniske svakheter, var sårbart og hadde begrensede muligheter for fremtidig vedlikehold. Flere komponenter og deler var ikke lenger enkle å skaffe, og anlegget var krevende å feilsøke.

Styret vurderte også muligheten for delvise utbedringer. Etter en samlet vurdering ble full utskifting vurdert som den mest forsvarlige og langsiktige løsningen.

Eksisterende kabler er i stor grad gjenbrukt. Dette gjør arbeidet mindre omfattende enn en full utskifting av alle kabler, men krever samtidig grundig kontroll, testing og feilretting for å sikre at anlegget fungerer som det skal i hele bygget.

Ved kontroll og oppfølging av det tidligere anlegget ble det avdekket forhold som krevde tiltak. Dette gjaldt blant annet alarmorganer, dekning i enkelte deler av bygget, alarmsender, overføring, tilgang til kontrollpunkter og behov for videre dokumentasjon.

Styret vurderer utskiftingen av brannvarslingsanlegget som et av de viktigste sikkerhetstiltakene i boligselskapet. Et brannvarslingsanlegg må kunne vedlikeholdes, repareres og feilsøkes på en trygg og effektiv måte over tid.

Arbeidet fortsetter til anlegget er gjennomgått, avvik er fulgt opp, og bygget har et mer robust, adresserbart og forskriftsmessig brannvarslingssystem.

18. Nødlys

Det er gjennomført kontroll og oppfølging av nødlys.

TFC AS gjennomførte kontroll av nødlysanlegget 05.09.2025. Rapporten konkluderte med at anlegget var godkjent med åpne avvik, og viste behov for batteribytte i deler av anlegget.

Branntek AS har byttet batterier i nødlysene. Dette var nødvendig for å sikre at nødlysene fungerer ved strømbrudd, brann eller annen evakuering.

Styret vurderer dette som et viktig sikkerhetstiltak. Nødlys må kontrolleres videre etter avtalt frekvens.

19. Brannslanger og brannslukkere

Det er gjennomført kontroll og oppfølging av brannslanger og brannslukkere.

TFC AS gjennomførte kontroll av manuelle slokkeapparater og brannslanger 05.09.2025. Det ble kontrollert 87 slukkere og 10 brannslanger. Rapporten konkluderte med at anlegget var godkjent med åpne avvik.

Brannslangene var gamle og hadde behov for utskifting. Brannslangene er derfor byttet ut av Branntek AS. Brannslukkere er også kontrollert og fulgt opp.

Styret vurderer dette som viktige sikkerhetstiltak. Slokkeutstyr og brannslanger må kontrolleres videre etter avtalt frekvens.

20. Lovpålagte og periodiske kontroller

Styret har inngått avtaler om nødvendige periodiske kontroller i henhold til lovpålagt eller anbefalt frekvens.

Avtalene gjelder blant annet elektrisk anlegg, heis, brannslanger, brannslukkere, nødlys, brannvarsling, øvrige branntekniske kontroller og kontroll/rens av tak.

Flere av brannrelaterte kontroller er samlet i felles avtale der dette er hensiktsmessig. Det er også utført kontroll og vurdering knyttet til radon og legionella.

I tillegg er det inngått avtale om fjerning av is og snø fra tak ved risikosituasjoner, samt utsetting av isfareflagg der dette er nødvendig ihht. loven.

Styret vurderer at faste kontrollavtaler er viktig for bedre system, dokumentasjon og forutsigbarhet i HMS-arbeidet.

21. HMS og internkontrollsystem

Styret bruker OBOS/Styrebistand sin HMS-modul for oppfølging av HMS og internkontroll i boligselskapet. Formålet er å samle HMS-arbeidet på ett sted, slik at styret får bedre oversikt over krav, rutiner, kontroller, avvik, frister og dokumentasjon.

HMS-arbeidet omfatter blant annet brannsikkerhet, rømningsveier, brannvarsling, nødlys, slokkeutstyr, elektrisk anlegg, heis, radon, legionella, vann, avløp, VVS, skadedyr, fellesarealer, renhold, tak, snø, is, fyrrom, brannsentral, tekniske rom, kontroller og dokumentasjon.

Styret vurderer at bruk av HMS-modulen er viktig for mer systematisk internkontroll. Når dokumentasjon, kontroller og avvik samles i ett system, blir det lettere å følge opp hva som er gjort, hva som gjenstår, hvem som har ansvar, og hvilke frister som gjelder.

HMS-arbeidet må samtidig bestå av praktisk oppfølging i bygget gjennom vaktmester, leverandører og styret. Styret vil bruke HMS-modulen aktivt videre for bedre oversikt og mer forutsigbar oppfølging.

22. Radon

Radonmålingen ble startet i desember 2025 og ferdigstilt i 2026. Det er gjennomført radonmåling med sporfilmer i bygget. Rapporten fra Radonova AS er utarbeidet 24.04.2026.

Høyeste årsmiddelverdi er oppgitt til 120 Bq/m3, og høyeste måleverdi er oppgitt til 161 Bq/m3. Rapporten har samtidig en kommentar om at detektorene ankom Radonova 17-51 dager etter angitt stoppdato, og at resultatene kan ha blitt noe forhøyet dersom detektorene har fått ekstra radoneksponering i lagringstiden.

Styret vurderer at gjennomført radonmåling gir bedre dokumentasjon på tilstanden i bygget. Resultatene må oppbevares som del av boligselskapets HMS-dokumentasjon og vurderes opp mot gjeldende anbefalinger.

Styret vil se på om det er behov for ytterligere vurderinger eller radonreduserende tiltak, i samråd med relevante fagpersoner.

23. Legionella

SGI Compliance AS gjennomførte risikovurdering av legionellautsatte innretninger 05.11.2025, med rapportdato 12.12.2025. Rapporten omfatter blant annet varmtvannsanlegg, kaldtvannsnett, brannslanger, dusjanlegg og andre aerosoldannende innretninger.

Rapporten viser at legionellarisiko må følges opp systematisk. Det må etableres og dokumenteres rutiner for drift, vedlikehold, temperaturkontroll, gjennomspyling, prøvetaking og andre relevante tiltak der dette er nødvendig.

Styret vurderer at gjennomført legionellarisikovurdering er et viktig HMS-tiltak. Utbedringer i fyrrommet må også sees i sammenheng med dette arbeidet, fordi varmtvannsanlegget må fungere slik at vannet holder forsvarlige temperaturer.

24. Elektrisk anlegg

Fagerborg Installasjon AS gjennomførte kontroll av felles elektrisk anlegg 25.09.2025. Rapporten viste avvik som måtte følges opp, og avvikene som krevde rask utbedring er utbedret.

Styret vil fortsette å følge opp det elektriske anlegget gjennom periodiske kontroller, løpende vedlikehold og dokumentasjon. Det elektriske anlegget er en viktig del av brannforebyggingen i bygget.

Eldre elektriske installasjoner, løse kabler, defekte brytere, varmegang og mangelfull internkontroll kan gi økt risiko. Styret vurderer derfor at elektro fortsatt må være et fast oppfølgingspunkt i HMS- og vedlikeholdsarbeidet.

25. Heis

Heiskontrollen AS gjennomførte periodisk sikkerhetskontroll av personheisen 08.09.2025. Det ble registrert flere avvik, og avvikene som krevde rask utbedring er utbedret.

Heisen har likevel behov for videre oppfølging. Det har de siste årene vært betydelige kostnader til vedlikehold, utrykninger og feilretting. Eldre heiser får normalt hyppigere behov for reparasjoner, og kostnadene ved videre vedlikehold må derfor vurderes opp mot mulig utskifting.

Kone AS og Heiskonsulenten AS har pekt på forhold som gjør heisen sårbar fremover, blant annet alder, reservedelstilgang og behov for større tiltak. Heiskonsulenten anbefaler at boligselskapet vurderer komplett ny heisløsning innenfor dagens sjakt fremfor ytterligere modernisering.

Styret vurderer derfor at heisen må følges tett opp videre. Selv om akutte avvik er håndtert, må boligselskapet være forberedt på videre driftsproblemer, reparasjoner, prosjektering og mulig full utskifting av heisen.

Heisen er viktig for mange beboere, særlig beboere med redusert mobilitet eller andre praktiske behov. Utskifting av heisen må derfor behandles som et større vedlikeholdsprosjekt, både teknisk og økonomisk. Dette vil kreve videre utredning, finansiering og utbedring.

26. VVS, hovedvanninntak og lekkasjeforebygging

Rørlegger Sentralen AS gjennomførte visuell VVS-inspeksjon 18.12.2025. Rapporten anbefaler videre undersøkelser for å avdekke innvendig tilstand på avløpsledninger og overvann. Det ble kontrollert fellesarealer i kjeller, loft og etasjer.

Rapporten viste blant annet behov for oppfølging av reduksjonsventilen på hovedvanninntaket. I 2026 ble det satt inn lovpålagt tilbakestrømningsbeskyttelse på hovedvanninntaket, og trykkreduksjonsventilen ble byttet.

En fungerende trykkreduksjonsventil er viktig for å redusere risikoen for lekkasjer. Tilbakestrømningsbeskyttelse er viktig for å hindre at forurenset vann kan strømme tilbake i drikkevannsnettet.

Styret vurderer disse tiltakene som viktige forebyggende tiltak. Rørlegger Sentralen har også pekt på at deler av VVS-anlegget har høy alder og bør inngå i en fremtidsrettet plan for utbedringer.

27. Radiatoranlegg, fyrrom og varme

Det er gjennomført vannbehandlingskontroll av radiatorkretsen. Kontrollen viste behov for tiltak i varmeanlegget for å sikre stabil drift og bedre varme.

Vannet i radiatorkretsen er renset, og arbeidet med rensing og videre oppfølging fullføres i løpet av 2026. Det skal også installeres filtrering for å redusere partikler, slam og urenheter. Behov for vakuumutskiller og andre tiltak må vurderes som del av videre oppfølging.

Det er avdekket forhold i fyrrommet og varmeanlegget som må følges opp. Flere leiligheter har meldt om radiatorer som ikke fungerer eller som ikke varmer godt nok, og dette må kartlegges videre.

Det har også oppstått lekkasjer som må utbedres. Rørene til radiatorene har høy alder, og arbeid på anlegget må derfor planlegges nøye.

Styret vurderer at varmeanlegget og fyrrommet må prioriteres høyt. Stabil varme og varmtvann er viktig for bokvalitet, bygningsvern og skade-/lekkasjeforebygging, særlig i den kalde årstiden.

28. Kloakk, overvann og avløp

Kloakk, overvann og avløp har vært et viktig vedlikeholdsområde i perioden. Det ble utbedret et akutt bruddpunkt i hovedkloakkrøret i gaten.

Kloakkrørene i bygården undersøkes videre. Det er avdekket forhold som viser behov for videre undersøkelser, dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av nødvendige tiltak.

Styret har også avdekket forhold som tyder på at enkelte tidligere arbeider på kloakkrørene må gjennomgås nærmere. Omfanget varierer mellom ulike deler av anlegget, og gjelder ikke nødvendigvis hele rørsystemet. Flere av fellesbadene har ofte hatt oversvømmelser.

Overvannskummer og kulverter er tømt for store mengder slam, grus og sedimenter. På hovedkloakkrøret er det installert sikring mot tilbakeslag fra gaten. Formålet er å redusere risikoen for kjelleroversvømmelse med kloakk og regnvann slik oppstod for et par år tilbake.

Styret vurderer kloakk, overvann og avløp som et viktig vedlikeholdsområde fremover. Feil her kan gi store skader, høye kostnader, luktproblemer, skadedyr, fuktskader og belastning for mange beboere.

29. Skadedyr: rotter, skjeggkre og møll

Det er gjennomført flere tiltak mot rotter, skjeggkre og møll. Arbeidet har særlig vært knyttet til rotter, men det er også gjennomført tiltak mot skjeggkre og møll.

Styret har rådført seg med Rentokil AS, Anticimex AS og Pelias AS. Flere av tiltakene som er gjennomført bygger på anbefalinger fra skadedyrfirmaene.

Rotteproblematikken må ses i sammenheng med byggets alder, størrelse og tekniske tilstand. Rotter kan komme inn gjennom flere ulike veier, blant annet gjennom hull og åpninger i bygningsmassen, kjeller, kulverter, sluk, rør og avløpssystemet.

Det er gjennomført flere forebyggende tiltak, blant annet befaringer med skadedyrfirmaer, utplassering av rottefeller, hovedrengjøring, påminnelser om matrester og søppel, justering av dørpumper og smekklåser, utskifting av søppelcontainere med skader, dialog med kommunen om hull i fortau, montering av spjeld med mindre åpninger, tetting og støping av hull i kjeller, fasade og kulverter, sikring av utløpsrør, tetting av taknedløp, montering av rottesikre sluk, rottesperre på hovedkloakkrør og rottefelle i kloakkrøret.

Det har også vært enkeltsaker i leiligheter som har krevd nærmere undersøkelser og tiltak knyttet til lukt og skadedyr. Disse sakene er fulgt opp i dialog med relevante fagpersoner.

Pelias AS har sanert leiligheter og fellesarealer for skjeggkre. Anticimex AS har også satt ut limfeller med feromoner for å forebygge møll.

Styret vurderer at arbeid mot skadedyr må være løpende. Skadedyrforebygging må ses i sammenheng med avløp, overvann, kloakk, kjeller, kulverter, taknedløp, søppelhåndtering, renhold og bygningsmessig tetting.

30. Tak, takrenner og skadeforebygging

Taket og takrennene er renset for mose og rusk. Det er også installert sinkbånd på taket for å forhindre fremtidig mosevekst.

OBOS sin vedlikeholdsplan viser at taket ble rehabilitert/omtekket i 2018, og at det er behov for å følge opp tak, takluker, overlys og takvinduer gjennom kontroll og vedlikehold.

Tette takrenner kan føre til at vann renner over og ned på fasade og vinduer. Over tid kan dette bidra til fukt, råte, skader på vinduer og redusert levetid på bygningsmassen.

Styret vurderer derfor rensing av tak og takrenner som et viktig forebyggende vedlikeholdstiltak.

31. Fasade, vinduer og bygningsmessig vedlikehold

Fasade, vinduer og bygningsmessig vedlikehold må følges opp videre som del av den langsiktige vedlikeholdsplanen.

OBOS sin vedlikeholdsplan omtaler bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, utomhus og brann som sentrale hovedområder for vurdering og videre vedlikehold.

Styret vurderer at fasade og vinduer må følges opp som del av den langsiktige vedlikeholdsplanen. Dette handler både om bokvalitet, energibruk, fuktforebygging, bygningsvern og fremtidige kostnader.

Arbeid med tak, takrenner, fasade og vinduer må sees i sammenheng.

32. Balkonger: Thorendahl og forliksavtale

Kvindernes Boligselskap inngikk i 2024 avtale med Thorendahl AS om arbeider på balkonger, fasade og tilhørende bygningsdeler. Arbeidet ble mer krevende enn først lagt til grunn, blant annet fordi bygget har kulturhistorisk verdi og står på Byantikvarens gule liste. Det var derfor nødvendig med avklaringer mot PBE/Byantikvaren, samtidig som løsningene måtte ivareta krav til blant annet brannsikkerhet og rekkverk.

Underveis i prosjektet oppstod det uenighet mellom boligselskapet og Thorendahl om økonomi, fremdrift og utførelse. Styret gjorde en byggfaglig gjennomgang av saken og mente at flere forhold måtte bestrides. Dette gjaldt blant annet tilleggskrav for stillas/arkitekt og nytt rekkverk, forsinkelse som kunne gi grunnlag for dagmulkt, håndtering av det opprinnelige rekkverket og fargeavvik på fasaden.

Styret beregnet at boligselskapet samlet hadde krav i sin favør på ca. 541 000 kr eks. mva. Saken ble deretter løst gjennom en forliksavtale med Thorendahl AS. Forliket innebar at Thorendahl utførte ytterligere arbeider til en verdi av ca. 350 000 kr.

Arbeidene som fulgte av forliksavtalen er gjennomført, sluttbefart og overlevert. Sluttoppgjøret er også ferdigstilt.

33. Sikring av tekniske rom, styrerom og fellesfunksjoner

Styret har gjennomført flere tiltak for å øke sikkerheten i bygget og redusere risikoen for uautorisert tilgang til fellesarealer, tekniske rom, styrerom, gjesterom, nøkler og dokumentasjon.

Tilgang til tekniske rom er strammet inn som følge av avdekkede forhold. Det er også gjort tiltak for bedre kontroll med nøkler, låser og adgang til fellesfunksjoner.

Booking av gjesterommet er sikret bedre. Gjesterommet kan nå kun bookes av beboere i huset gjennom Vibbo, og det sendes ut engangskoder med begrenset varighet. Dette reduserer risikoen for at koder deles videre eller brukes utenfor avtalt bookingperiode.

Styret har i tillegg skjerpet rutinene for godkjenning av nye leietakere. Bakgrunnen er tidligere krevende leieforhold og behov for bedre kontroll med bruk av boliger og fellesarealer. For å redusere risikoen for tilsvarende situasjoner fremover krever styret referanser og søknadstekst før nye leietakere godkjennes.

Samlet vurderer styret tiltakene som viktige for å beskytte beboere, fellesarealer, tekniske rom, nøkler, dokumentasjon og felles verdier.

34. Uteområder, parkering og dialog med kommunen

Styret har vært i dialog med kommunen om mulige tiltak knyttet til parkering, grøntarealene utenfor bygården og tetting av hull i asfalten.

Dette gjelder forhold som enten helt eller delvis ligger utenfor boligselskapets direkte kontroll, men som likevel påvirker beboerne og eiendommen.

Styret vil følge dette videre der kommunen har ansvar eller mulighet til å bidra. OBOS sin vedlikeholdsplan viser også at gårdsrommet er asfaltert, og at det er asfaltskader som hull, svanker og oppsprekking.

35. Tilgang til leiligheter

Flere av sakene som er omtalt i årsberetningen krever tilgang til leiligheter. Dette gjelder særlig når felles tekniske installasjoner går gjennom eller er plassert inne i private bruksenheter.

Eksempler er brannalarmanlegg, klokkekurser, brannvarslere, alarmorganer, slokkeutstyr, radiatorer, varmerør, vann- og avløpsrør, branntetting av gjennomføringer og kontroll/feilsøking av tekniske installasjoner.

Manglende tilgang kan føre til at feil ikke blir funnet, at arbeider må utsettes, at entreprenører må komme tilbake flere ganger, at kostnadene øker, og at andre beboere/bygården også blir berørt.

Styret har forståelse for at tilgang til leiligheter kan oppleves belastende. Samtidig har boligselskapet plikt til å vedlikeholde bygget, rette avvik og sikre felles tekniske installasjoner. Når felles installasjoner går gjennom en leilighet, er det ikke alltid mulig å løse saken bare fra fellesarealene.

36. Økonomi og fremtidige kostnader

Boligselskapet har flere store vedlikeholdsbehov. Flere tiltak gjelder sikkerhet, lovpålagte kontroller, tekniske avvik og eldre felles installasjoner.

Som følge av flere utførte kontroller hvor det er avdekket avvik og behov for oppfølging, har det vært større bruk av oppsparte midler enn man tidligere forutså. De største utgiftene har blant annet vært knyttet til maling av fellesarealer, utskifting/utbedring av balkonger og bruksendring av legekontor. Dette har vært behandlet på tidligere generalforsamling.

I tillegg har driftsproblemer på fyrrom og heis medført betydelige utgifter. Felleskostnadene har ikke vært justert på lenge, samtidig som prisene har økt. Dette har bidratt til at boligselskapet må vurdere låneopptak og videre justeringer for å finansiere nødvendig vedlikehold fremover.

Styret vurderer at følgende områder kan få vesentlig økonomisk betydning fremover: brannsikkerhet, heis, avløp, bunnledninger og overvann, VVS og varmeanlegg, radiatoranlegg og vannbehandling, fasade og vinduer.

OBOS sin vedlikeholdsplan viser flere større tiltak og understreker betydningen av langsiktig planlegging, prioritering og finansiering av vedlikehold. Det må påregnes at flere tiltak kan kreve låneopptak og/eller økte felleskostnader.

Styret er klar over at økte felleskostnader og låneopptak er krevende for mange. Samtidig kan utsatt vedlikehold gi høyere kostnader senere. Styret vil arbeide for å prioritere tiltakene etter risiko, alvorlighet, kostnad og konsekvens ved å vente.

Oversikt over kostnader utover ordinær drift på rundt kr. 12 000 og høyere i perioden:

Leverandør	Beskrivelse	Sum
Thorendahl AS	Utskiftning og utbedring balkonger	kr 1 501 238
Teigen Arkitekter AS	Bruksendring legekontor	kr 650 000
Mesterbedriften Lund AS	Maling fellesarealer	kr 397 105
Enviro Entreprenør AS	Utbedring akutt brudd hovedkloakkrør og rørinspeksjoner	kr 360 904,10
Kone Aksjeselskap	Utbedringer og utrykninger i forbindelse med heis	kr 188 846,70
Coor Service Management AS	Rottesikring, sikring dører og vaktmesteroppgaver	kr 161 422,40
Rørlegger Sentralen AS	Rottesikring, utbedringer, prøvetaking av radiatorvann og rørinspeksjoner	kr 128 136,50
Energima Overvåkning AS	Utbedringer og service fyrrom	kr 113 051,20
Elektro-sivert Installasjon AS	Utbedring av avvik fra EL-kontroll	kr 95 650
Stannah AS	HC-heiser legekontor. Bruksendring legekontoret.	kr 80 000
Bygårdsservice AS	Rens av tak og takrenner. Bytte av sprukket takvindu og legging av sinkbånd	kr 76 553
Norva24 Gravco AS	Tømming av sandfang	kr 65 170
Prosjekt og Brannsikring AS	Brann- og rottesikring av gjennomføringer	kr 52 493
Oslo Brannsikring AS	Brannteknisk tilstandsvurdering. Brann- og rottesikring av gjennomføringer	kr 52 406,25
Rettshjelp	Juridisk bistand	kr 47 463,20
Svendsens Glass-service & Altiglass AS	Brannsikker dør legekontor. Bruksendring legekontoret.	kr 37 068,75
Elsmark Mur & Puss AS	Rottesikring og gjenstøping av løs vegg i branntrapp	kr 36 183,75
Fagerborg Installasjon AS	Lovpålagt EL-kontroll	kr 36 044
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	Byggesakskostnader	kr 33 360
SGI Compliance AS	Lovpålagt legionella-kontroll	kr 32 737,50
Energima Bolig Service AS / Energima Boligservice AS	Utbedringer og service fyrrom	kr 31 956
Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS	Vaktmesteroppgaver	kr 30 466,25
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS	Nøkler og låser	kr 26 040
Siemens AS	Lovpålagt kontroll av brannvarsling	kr 25 703,71
TFC Technical Fire Consulting AS	Lovpålagt kontroll av brannslukkere og nødlys	kr 20 425
Solid Eiendomsservice AS	Fjerning og varsling av farlig is/snø fra tak	kr 16 075
AS Servicesentralen Lås og Nøkkel - On Guard	Nøkler og låser	kr 11 867

37. Justering av leieavtaler

Det er i perioden avdekket at husleien for selskapets leielokaler ikke har blitt regulert i tråd med kontraktsfestet KPI-regulering. Dette har medført at leieinntektene over tid har vært lavere enn det leiekontraktene har gitt grunnlag for.

Husleien er nå korrigert fremover i samsvar med kontraktenes bestemmelser om KPI-regulering. Dette skal sikre at selskapets leieinntekter fremover følger de avtalte reguleringsbestemmelsene.

De manglende leieinntektene som følge av tidligere manglende KPI-justeringer er foreløpig beregnet til å utgjøre i overkant av en million kroner. Styret vurderer dette som et betydelig økonomisk forhold for selskapet, og ser nærmere på muligheten for å hente inn hele eller deler av disse midlene på sikt. Dette må blant annet vurderes opp mot leiekontraktene, foreldelsesregler og dialog med leietakere.

38. Mesterbedriften Lund, malesaker

Mesterbedriften Lund skulle etter planen vært tilbake og male siste rest av vinduskarmene, som hadde flaket av i januar 2025. Dette er en reklamasjonssak. Dette skulle etter planen utføres sommeren 2025, men ferdigstilles 22.-23.mai 2026.

39. Parkering i bakgård

- **Oppmerking**: Sommeren 2025 så foretok vi en oppmerking av parkeringsplassene og sykkelplasser i bakgården. Det hadde inntil da vært en del heldig parkeringer fra ulike parter. Styret tok imot innspill fra alle parter og forhåpentligvis, så imøtekommer oppmerking og endringer alles behov. Før oppmerking så hadde vi 4 ledige parkeringsplasser. To dager etter oppmerking ble alle plasser fylt opp med flere beboere på venteliste.
- **Fleksplass**: Etter vedtak fra forrige årsmøte, så innførte vi en fleks plass. Denne plassen har vært hyppig brukt av beboerne og ser ut til å fungere for beboerne i mellom. Ulike bookingsystem ble testet det siste året.
- **Prisindeksjustering**:I år så har vi justert parkeringspriser fra 1000,- til 1141,- iht. prisindeksjusteringen ført opp i tildelte kontrakter. Økningen er beregnet fra 1.jan 2023 til 1.jan 2026.

40. Bruksendring av legekontorene

Bruksendringen for å få godkjent våre næringslokaler etter UU forskrifter ble igangsatt høsten 2025 og ferdigstilt våren 2026. Boligselskapet og ansvarlig søker Ulf Teigen m/ leverandørene Mo Byggeservice og Stannah, så ble alle parter blitt enig om et budsjett på 1.05 million kr inkl.moms (F47). Denne summen skulle dekke hele arbeidet som skulle gjennomføres. Underveis i prosessen, så var det mulig å kutte kostnader rundt timesforbruk rundt demontering/avfallshåndtering (F10-28), samt BC lift platform (F41). Med dette fikk vi kuttet kostnadene ned til 545 987 totalt inkl.moms.



	B	C	D	E	F	G	H	I	J
6	BRUKSENDRING								
8	HVEM	DATO	HVA	PRIS eks.mva	PRIS EST inkl.mva	FAKTURA BETALT inkl.hva	UFORUTSETT 30%	Merknad	
10	MO Byggeservice	11.12.2025	Rigg og drift			x	40 625		
11		11.12.2025	Riving vegg i WC 1 etg			x	24 375		
12		11.12.2025	Montering kjøpe-inn 40 stk med EAC-kom			x	~~31 688~~		
13		11.12.2025	Rigg (grafitt) og maling			x	8 125		
14		11.12.2025	Demontering av eksisterende vegg			x	~~24 375~~		
15		11.12.2025	Ny vegg av gips og bindverk			x	~~24 375~~		
16		11.12.2025	Ny innredning av toalettene inkludering			x	~~13 000~~		
17		11.12.2025	Demontering av eksisterende vaske			x	0		
18		11.12.2025	Ny dørramme inkl. gipsinnredning, EI30			x	0		
19		11.12.2025	Brannsperre montasje i overliggende			x	~~13 000~~		
20		11.12.2025	Brannvegg, dørblokk, Rock wool kvalitet			x	~~16 250~~		
21		11.12.2025	Ny brannvegg			x	185 045		
22		11.12.2025	Ny inngangsparti vegg			x	40 625		
23		11.12.2025	Diverse			x	~~40 484~~		
24		11.12.2025	Rivearbeider, gipsvegg, sprinklergrav			x	82 875		
25		11.12.2025	Div. kulvert			x	0		
26		11.12.2025	Div rørgjennomføringer			x	~~45 500~~		
27		11.12.2025	Div. rørbrudd			x	29 250		
28		11.12.2025	Avtale tjenester			x	~~32 500~~		
29		11.12.2025	SUMMERT F10 F20			325 938		DETTE GODKJENNES I DENNE MAILEN	
30			Montere rømper etter behov		8 250		8 125	ikke betalt	
31			Div Uforutsett merkant		31 250		40 625	ikke betalt, elektro	
32			SUM	443 595	~~554 494~~	325 938	720 842		
33									
34	Teigen AS	11.12.2025	timer 33,5 (1937,5 inkl mva pr time)		93 000	x	~~64 906~~	DETTE GODKJENNES I DENNE MAILEN	
35			ekstra nøkler			x	~~560~~	DETTE GODKJENNES I DENNE MAILEN	
36			armlenen HC toalett			x	~~4 600~~	DETTE GODKJENNES I DENNE MAILEN	
37			profil elektriker			x	~~18 188~~	DETTE GODKJENNES I DENNE MAILEN	
38						45 049			
39			SUM	0	93 000	45 049	88 174		
40									
41	Stannah		HC lift plattform	~~190 000~~	237 500		308 750	spesielle ikke behov	
42			Stanna 660 inngangsparti			80 000	~~104 000~~		
43			Stanna 660 ned til WC		87 500	95 000	~~123 500~~	mervnad 7500 NOK over budsjett	
44			SUM	324 000	405 000	175 000	536 250		
45									
46									
47			SUM	767 595	1 052 493	545 987	1 345 266		

41. Prioriterte oppfølgingspunkter fremover

Styret vurderer at følgende saker må følges opp videre:

Brann og brannsikkerhet: Firesafe installerer nytt brannvarslingsanlegg i bygget. Arbeidet fullføres i løpet av sommeren 2026. Anlegget må følges opp til avvik er lukket og anlegget fungerer som forutsatt. Branntetting må fortsette der det avdekkes åpne eller mangelfulle gjennomføringer, og utført branntetting må dokumenteres. Nødlys, slokkeutstyr og brannslanger må kontrolleres videre etter avtalt frekvens.

Radon: Radonmålingen er gjennomført og må dokumenteres som del av boligselskapets HMS-arbeid. Eventuelle videre tiltak må vurderes opp mot rapporten og relevante anbefalinger. Jevnlige kontroller må foretas etter pålagt frekvens.

Legionella: Legionellarisiko må følges opp videre gjennom rutiner, dokumentasjon og tiltak der dette er nødvendig. Jevnlige kontroller må foretas etter pålagt frekvens.

Elektro: Avvik som krevde rask utbedring er utbedret. Elektro må likevel følges opp videre gjennom faste kontroller, dokumentasjon og vedlikehold.

Heis: Heisen har behov for videre oppfølging, og det må vurderes større tiltak. Videre prosjektering, finansiering, tilbudsinnhenting og utbedring må følges opp. Jevnlige kontroller må foretas etter pålagt frekvens.

VVS: VVS-anlegget må følges opp videre, særlig på grunn av alder, lekkasjerisiko og behov for planmessig utskifting.

Radiatoranlegg og fyrrom: Radiatorkretsen er renset. Arbeidet med rensing og oppfølging fullføres i løpet av 2026. Filtrering må installeres, lekkasjeproblemer må følges opp, og leiligheter med dårlig varme må kartlegges og vurderes. Øvrige mangler på fyrrommet må utbedres.

Kloakk og overvann: Kloakkrør og overvannssystem må undersøkes videre. Avdekkede forhold og tidligere arbeider må følges opp. Dette er også viktig som del av skadedyrforebyggingen.

Skadedyr: Tiltak mot rotter, skjeggkre og møll er gjennomført. Dette må følges opp videre, og det må gjennomføres ytterligere tiltak ved behov.

Tak, takrenner og fasade: Taket og takrennene er renset, og sinkbånd er installert. Dette må følges opp med jevnlig kontroll. Fasade og vinduer må inngå i videre vedlikeholdsplanlegging.

Hjemmeside, Vibbo og informasjon: Hjemmesiden må holdes oppdatert, slik at beboere finner riktig informasjon, skjemaer og rutiner. Vibbo må fortsatt brukes på en oversiktlig og mindre belastende måte.

Fellesarealer, renhold og vaktmester: Nye rutiner for fellesarealer må følges opp. Renholdet må kontrolleres videre etter bytte av renholdsbyrå. Vaktmesterfunksjonen må følges opp videre som en viktig del av HMS-arbeidet.

Økonomi: Styret må fortsette å følge økonomien tett sammen med OBOS, slik at felleskostnader, lån og vedlikeholdsplan henger bedre sammen.

HMS og dokumentasjon: Styret må fortsette arbeidet med å samle dokumentasjon, etablere rutiner, lukke avvik og sikre at lovpålagte kontroller gjennomføres til riktig tid. HMS-modulen skal brukes aktivt for god oversikt over kontroller, frister, avvik, dokumentasjon og ansvar.

42. Styrets samlede vurdering

Styret vurderer at det i perioden er gjennomført mange nødvendige tiltak for å redusere risiko og få bedre oversikt over byggets tekniske tilstand.

Flere forhold kunne med fordel vært fulgt opp tidligere. Styret har derfor brukt betydelige ressurser på å kartlegge, kontrollere, rette avvik og etablere faste avtaler.

Styret mener det er viktig å være tydelig på at bygget har behov for videre vedlikehold og oppgraderinger på flere områder. Dette gjelder særlig brannsikkerhet, kloakk og avløp, radiatoranlegg og varmerør, elektrisk anlegg, heis, tak, takrenner og fasade, skadedyrforebygging, HMS og lovpålagte kontroller, vinduer, VVS og hovedvanninntak, teknisk dokumentasjon, fellesarealer, renhold, rutiner, systemer og beboerinformasjon.

Arbeidet er ikke ferdig. Flere saker må følges opp videre, og det er behov for ytterligere tiltak, låneopptak og økte felleskostnader.

Samtidig er mye viktig arbeid allerede gjennomført. Styret vurderer at boligselskapet nå har bedre oversikt, bedre dokumentasjon, bedre avtaler, bedre digitale løsninger og bedre rutiner enn tidligere. Dette gir et bedre grunnlag for å prioritere riktig fremover.

Styret vil særlig prioritere tiltak som har høy alvorlighetsgrad i OBOS sin vedlikeholdsplan, og tiltak som gjelder sikkerhet, brann, vannskaderisiko, kloakk, heis, elektrisk sikkerhet og kritisk drift.

43. Takk til beboere og aksjonærer

Styret ønsker å takke beboere og aksjonærer for tålmodighet og samarbeid gjennom året.

Mange av sakene har vært krevende. Flere beboere har måttet gi tilgang til leiligheten sin, tilpasse seg håndverkere, tåle støy, tekniske undersøkelser, midlertidige ulemper og gjentatte varsler.

Styret har stor forståelse for at dette kan være slitsomt. Samtidig er samarbeidet fra beboerne avgjørende for at boligselskapet skal kunne oppfylle sitt lovpålagte ansvar og sikre bygget på en forsvarlig måte.

Når bygget har gamle tekniske installasjoner og flere felles rør, kabler og systemer inne i leilighetene, er tilgang og samarbeid nødvendig for å få gjennomført kontroller og utbedringer.

Styret vil fortsette å arbeide for bedre informasjon, tydeligere varsler, enklere digitale løsninger og mest mulig praktisk gjennomføring av nødvendige arbeider.

44. Forslag til vedtak

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets årsberetning for 2025, med vesentlige oppdateringer og oppfølging i 2026, til orientering.

For styret i Kvindernes Boligselskap AS

Oversikt over gjennomførte tiltak mot rotter

- Det er gjennomført befaringer med flere skadedyrsfirmaer.
- Det er utplassert rottefeller på eiendommen.
- Fellesarealene ble hovedrengjort for å fjerne matrester, smuler og annet som kunne tiltrekke rotter.
- Det er sendt påminnelse til alle beboere om å ikke etterlate matrester og søppel utenfor avfallsdunker.
- Det ble montert og justert dørpumper og smekklåser på flere dører i fellesarealer for å sikre at dører holdt seg lukket.
- Søppelcontainere med hull i bakgården ble bestilt nye og byttet ut.
- Det ble tatt kontakt med Oslo kommune for å få utbedret og asfaltert hull i fortauet utenfor bygården.
- Alle spjeld på nedre del av yttervegg fikk påmontert spjeld med mindre åpninger.
- Luftekanaler i kjellervinduer fikk påmontert spjeld som lukker seg når det ikke er luftstrøm.
- Alle hull som lot seg identifisere i kjeller ble støpt igjen.
- Hull på nedre del av fasaden utvendig ble støpt igjen.
- Hull i kulverter rundt huset ble støpt igjen.
- Utløpsrør fra kulverter ble sikret med metallnetting.
- Overganger i taknedløp med åpninger ble tettet med metallnetting.
- Frakoblede taknedløp ble plugget.
- Sluk i kjeller ble byttet ut med rottesikre sluk.
- Det ble montert rottesperre på hovedkloakkrøret.
- Det ble montert rottefelle i kloakkrøret.
- Kum i kjeller som hadde hull ble gjenstøpt.

RØRLEGGER SENTRALEN
24T DØGNSERVICE

SERVICE OG KVALITET TIL AVTALT TID!

RAPPORT FRA VVS-INSPEKSJON

Ordre nr: 73338

Oppdragsgiver:	Kvindernes Boligselskap AS
Adresse:	Thereses Gate 35 B
Kontaktperson:	Aleksander Andersen
Besiktigelsesdato:	18.12.25
Besiktiget av:	Moussa Elouaali Tlf: 48 20 17 34 Rørlegger Sentralen AS
Byggeår	1923



Personer til stede:

Navn:	Rolle:	Telefon nr:	Mail:
Aleksander Andersen	Styremedlem	40164157	kbs.styret@gmail.com
Moussa Elouaali	Prosjektleder	48 20 17 34	moussa@rorleggersentralen.no

Arealer gjennomgått:

Dette er en rapport fra vår visuelle VVS-Inspeksjon. I rapporten som følger er det anbefalinger vedrørende deres VVS-anlegg basert på vår tekniske kompetanse. Vi anbefaler i tillegg til VVS-Inspeksjonen at det gjøres en kamerainspeksjon for å avdekke innvendig tilstand på deres avløpsledninger. Dette gjelder også overvann. Dersom dere ønsker en serviceavtale på noen av komponentene, eller dere er usikre på om dere har behov for dette, er det bare å ta kontakt. Vi står selvfølgelig til deres disposisjon om dere måtte ønske det. Ta kontakt om det er elementer i rapporten dere ikke forstår eller om dere har ytterligere spørsmål knyttet til disse punktene.

Denne rapport omhandler ett sameie/borettslag med 79 boenheter. Det ble kontrollert fellesarealer i kjeller, loft og etasjer.

Hvordan leses rapporten?

Rapporten er delt opp med 3 forskjellige fargekoder, hovedsakelig i rapporten vil det fremkomme mest gult og rødt, dette da vi legger størst vekt på de tingene som må utbedres.

Grønn rute	Ingen feil eller bemerkninger.
Gul rute	Mellomstore feil og/eller bemerkninger som anbefales rettes opp da dette kan ha innvirkning på anleggets drift.
Rød rute	Store feil/mangler eller reglementsbrudd som må rettes opp

Fellesareal	Beskrivelse:	Bilde:	Gradering
Kjeller	Reduksjonsventil på hovedvanninnlegg. Denne viser tydelige tegn til manglende service/vedlikehold. Manometer viser null i trykk som er feil. Dette viser at ventilen er defekt og må utbedres. Anbefaler at det skiftes ut reduksjonsventil og lages en avtale på regelmessig vedlikehold av ventilen. Denne spiller en stor rolle i VVS anlegget da den sørger for korrekt trykk til enhver tid i rørnettet. Konsekvenser ved frafallende vedlikehold av ventilen er at andre komponenter i anlegget eller i leiligheter kan ta skade eller starte lekkasje som følge av for høyt trykk i anlegget eller partikler som kommer gjennom ventilen og ødelegger ventiler og pumper.		Må utbedres

Fellesareal	Beskrivelse:	Bilde:	Gradering	
	Drenering fra varmeapparat for tørkerom for klør i kjeller. Denne er koblet inn på en stakeluke som ikke er egnet for dette. Her må gjøres om på avløpsstamme for å tilrettelegge avgrening som kan kobles opp mot slange fra maskin med en vannlås. Anbefaler utbedret.		Bør utbedres	
	Generelt stengeventiler for varmeanlegg på opplegg til radiatorer eller gulvvarme. Disse er fra byhfornyelse og er ca 40-50 år. Det er klare tegn til svekkelse i ventilers karakter som tilsier at disse er defekte og vil med tid lekke mer og mer. Det er en risiko om disse prøves å stenges igjen ifm vedlikehold, da pakninger og ventiler vil forårsake forverret lekkasje eller at ventiler kiler seg fast. Anbefaler at det gjøres en vurdering om å bytte ut disse med dagens ventiler utviklet for dagens varmebruk.		Bør utbedres	

Fellesareal	Beskrivelse:	Bilde:	Gradering	
	Kobber rør gjennom vegg i en bod i kjeller. Kobber ubeskyttet gjennom vegg med betong vil over tid forårsake lekkasje, da betong tærer på kobber og svekker røret. Kobber rør gjennom vegger skal isoleres for å unngå kontakt med betong. Anbefaler at det holdes under oppsyn eller utbedres.		Bør utbedres	
	Rør for varmeanlegg generelt i kjeller. Mange steder forekommer det at isolasjon enten er slitt eller ikke finnes på rør. Dette gir store varmetap gjennom året, og lite beskyttelse mot ytre påvirkninger. Anbefaler at det isoleres etter dagens standard for å minimere energitap og redusere kostnader ved tapt varme.		Bør utbedres	
	Tappepunkt for vannprøve for innsending til analyse. Rapport for dette vil komme senere.		Dårlig vannkvalitet	

Fellesareal	Beskrivelse:	Bilde:	Gradering
Kjeller kafe	Avløpsrør på wc i kjeller på Kaffebreneriet. Det er oppdaget at himlingsplate var tildekket av flekker som kommer fra lekkasje tidligere. Det var også observert fukt på avløpsrør ved undersøkelse. Det må holdes under oppsyn for å se om det er pågående eller ikke.		Holdes under oppsyn

Fellesareal	Beskrivelse:	Bilde:	Gradering
Etasjer i blokka	Baderom og wc rom i felles arealer i etasjer. Det er ingen tegn til fukt/råteskader. Heller ingen tegn til lekkasjer fra utstyr. Det virker som det er gode rutiner for å ivareta disse baderommene.		God

Oppsummering:

Som det kommer frem i rapporten er det gule og røde ruter som vi anbefaler at dere tar stilling til. VVS anlegget deres har overskredet levetiden enkelte steder, og dere vil være tjent med å sette opp en fremtidsrettet plan for utbedringer. Mye av avløpsrørene i kjeller er skiftet. Vannrør og varmerør har overgått forventet levealder og bør skiftes i kjeller. Her kan det være lurt av sameiet å få inn i vedtektene at disse skal skiftes/utbedres. Vi vet ikke hvor lenge rør og ventiler vil holde før det oppstår lekkasjer.

En vedlikeholdsplan vil også bidra til å sikre at VVS-systemene fungerer best mulig og tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet og hygiene. Dette er spesielt viktig i sameier og borettslag der flere mennesker deler på de samme VVS-systemene.

Vi takker for en hyggelig gjennomgang av deres VVS-Anlegg.

Ved ønske om utbedringer eller spørsmål til rapporten vennligst ta kontakt direkte til moussa@rorleggersentralen.no eller 48 20 17 34.

Branntek AS

RAPPORT SERVICEBESØK

Anleggseier:	Kvindernes Boligselskap AS		
Anleggsadresse:	Thereses gate 35	Postnummer:	0354
Tekniker:	Mats Naustdal		
Dato:	08.01.2026		
Deltakere:			

Anleggstype:	Sentraltype:	Monteringsår:
Siemens	FC2060	?

Grunnlag for besøk:

Klokkekurs som omfatter 5.etg og halve 4.etg fungerer ikke.

Utført arbeid:

Testet klokkekursen ved full alarm.
Feilsøkte på klokkekursen for å finne ut hvorfor den ikke fungerer.
Kunne ikke finne noen årsak til at den ikke fungerer ved feilsøking i fellesområder.
Klokkekursen går også inn i leilighetene, og det var ikke tilgang til alle leilighetene som omfattes av klokkekursen.
Det er derfor trolig at feilen ligger i en av disse leilighetene.
Kursen ser ut til å være deaktivert i sentralen via programmering, og ikke utkobling.

Er utført arbeid funksjonstestet?

☑ Ja ☐ Nei ☐ Ikke aktuelt

Konklusjon / Anbefalt tiltak:

Hele klokkekursen må feilsøkes for å finne hvor feilen ligger.
Det vil si at det må være tilgang til alle leilighetene som omfattes av den aktuelle klokkekursen.

Dato: 08.01.202

Underskrift: _____

For Branntek AS

Vedlikeholdsplan

Byggeteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Kvindernes Boligselskap AS
Kundenummer:	997183
Prosjektnummer:	250660
Kundens representant:	Aleksander Andersen
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	20.11.2025
Dokument ID:	230506

Innholdsfortegnelse

Generelt 3
Selskapsopplysninger 3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler 4
Energikartlegging og energireduserende tiltak 5
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) 5
Avtaler 6
Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder 7
Bygning utvendig 8
Bygning innvendig 15
VVS 18
Elektrisk anlegg – generelt 22
Tele og automatisering 25
Utomhus 27
Brann 29
Vedlikeholdsplan 31
Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene 33



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

I rapporten omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og lages en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden). Det lages i tillegg en tentativ plan for større prosjekter, de neste 30 år, som det bør tas høyde for ved budsjettering. Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Selskapsopplysninger

Kvindernes Boligselskap AS ligger på Bislett i bydel St.Hanshaugen. Boligselskapet består av 77 leiligheter og 5 næringslokaler, fordelt på ett bygningsvolum. I tillegg er det bodanlegg på loft og i kjelleretasje. Bygningsmassen ble oppført i tidsrommet 1923 - 1925. Eiet tomt med et areal på 1480 m² og eiendomsnummer 0301-216/233.



Kilde: Kartverket

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.



Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.

«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Energikartlegging og energireduserende tiltak

En energikartleggingsrapport har til hensikt å gi boligselskapet en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak som kan gi en energibesparelse.

Oslo kommune har ulike støtteordninger for energibesparende tiltak. Blant annet etterisolering, utskiftning av vinduer og installasjon av solceller i boligselskap. Man kan lese mer om dette på https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer#gref.

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring.

For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder



Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

Bygning utvendig - vegger og fasader

Ulike vegg- og kledningstyper vurderes hver for seg. Grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Fasader
Gården er oppført i tegl med konstruksjon av 2 og 1½-steins bergensk hulmur. Fasadene er pusset og malt, med kvaderpuss i første etasje og enkel ornamentikk og stukkatur rundt vinduer og på gesims.
Det ble registrert riss, sprekker, bom og avskalling hvor det er behov for reparasjoner.

Mot Thereses gate er det store områder med riss som vil utvikle seg.
Mot Sporveisgata og i gårdsrommet er det skader av mindre omfang, men det er fare for nedfall og det er behov for lokal utbedring snarest.

Resterende fasader fremstår med mindre, lokale skader og partier er rehabilitert i 2025.

Grunnmur
Grunnmur er utført med betong/sparesteinsmur ført til fjell.
Utvendig er grunnmur malt. Innvendig er mur støvbundet og delvis malt. Det ble registrert noe saltutslag og avskalling, men i lite omfang.



Riss og krakelering mot Thereses gate



Riss og sprekker med behov for utbedring





Vinduer, dører og porter

Vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinnesystemer og portblad.

Vinduer og balkongdører
Mot gaten er vinduene to-fags krysspost, glidehengslede innadslående med karm og ramme av treverk og gjennomgående sprosser. Vinduene er av nyere dato (trolig byttet i tidsrommet 1980-2000), men grunnet manglende tilgang er produksjonsåret er ikke kontrollert. Enkelte vinduer er hengslede utadslående fra byggeåret. Mot gårdsrommet er det et stort antall vinduer fra byggeåret med behov for overflatebehandling. På vinduer med ett-lags glass bør det anskaffes og installeres varevindu til bruk vinterstid for å forhindre kondensering og ising. Originale vinduer bør i størst mulig grad bevares. Ellers er det vinduer med ulik tilstand og alder. Balkongdører er av treverk med ett og to-lags glass av ulik utforming og alder. Forventet funksjonstid er 25-40 år.

Ytterdør
Karm, ramme og tofløyet dørblad av treverk uten glassfelt, men med originalt overlysfelt. Dørene fremstår i god stand. Justering utføres ved behov for å forhindre følgeskader og forlenge brukstiden. Alle dører og vinduer har behov for regelmessig vedlikehold med smøring av bevegelige deler. Sørg for å justere trykket på dørpumper. Eventuelt installer automatisk dørautomatikk for å beskytte dører mot slitasjeskader.



Vinduer med behov for overflatebehandling



Vinduer fra byggeåret



I oppvarmede rom bør det monteres varevinduer



Smijernsport med automatikk

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

Ulike typer vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger
Balkonger med utkraget plate av betong og rekkverk av stål, jern og glass.
Alle balkonger er rehabilitert i 2025 og fremstår i god stand.

Dekkene er behandlet med produkt av polyuretan, men det er avrenning over kanten som kan føre til groing av grønnalger og mose og det anbefales å rengjøre regelmessig.

Utvendige trapper
Trapper av naturstein ved hovedinngang uten skader.






Tak, torg og takterrasser

Alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak
Konstruksjon med sperrer, åser og taktro av tre. Underlagspapp, sløyfer, lekter og takstein av betong.
Taket er rehabilitert / omtekket i 2018.
Det er ingen kjente lekkasjer.
Mot gårdsrommet er det mosegroing og rengjøring/behandling bør utføres.

Snøfangere med konsoller og rister av stål i to rader på hele flaten.
Piper og luftekanaler er helbeslåtte med plater av plastbelagt stål og takfotbeslag av bly.

Forventet funksjonstid for taktekkingen er 50-80 år.









1881.no

Takluker, overlys og takvinduer

Enhetene i boliger og fellesareal. Røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Takluker/overlys
Takluker med ramme av plast fra rehabilitering i 2018 som fremstår i god stand med lang gjenværende funksjonstid.

Takvinduer
To Velux / Fakro takvinduer fra rehabilitering i 2018. Lang gjenværende funksjonstid forventes.

Takluker og takvinduer bør kontrolleres årlig.





Utdypende bilder – bygning utvendig











Bygning innvendig - Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom
Vegger og himlinger med malt mur.
Gulv belagt med terrazzo, belegg av linoleum og laminat. Enkelte steder er terrazzo overmalt, og det er områder med malingsavflassing som bør utbedres.

Bodarealer
På loft er overlater av malt mur og ubehandlet tre.
I kjeller er det skillevegger av tre, gulv av malt og ubehandlet betong og vegger av malt murverk.

Overflater fremstår som hele og i god stand.









Innvendige trapper

Innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos
Hovedtrapp og repos av betong med overflate av terrazzo som fremstår i god stand.

Baktrapper av naturstein fremstår i god stand.

Rekkverk og håndløper
I hovedtrapp er det håndløper av lakkert treverk på en side.
I baktrapper er det rekkverk og håndløper av smijern på en side.

Håndløper på vegg mangler.

Kontrastmerking av trappeneser
Trappeneser har ikke kontrastmerke eller sklisikringslist.






Skadedyr, krypkjellere og inventar

Vurder om det er gjort tilstrekkelig forebyggende arbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr
Hull og åpninger i bygningskropp må tettes løpende ved behov.
Det er skader på bunnledninger og overvannsledninger hvor rotter trenger inn i avløpssystemet.
Utbedring er nødvendig.
Åtestasjoner er utplassert langs fasaden.

Kjellere
Saltutslag i kjellere kan indikere fuktinntrengning, men det ble registrert i lite omfang.
Organisk materiale bør ikke lagres direkte på gulv mot terreng.

Inventar i bodanlegg
Boder med skillevegger og dører av treverk fra byggeåret som fremstår i god stand.

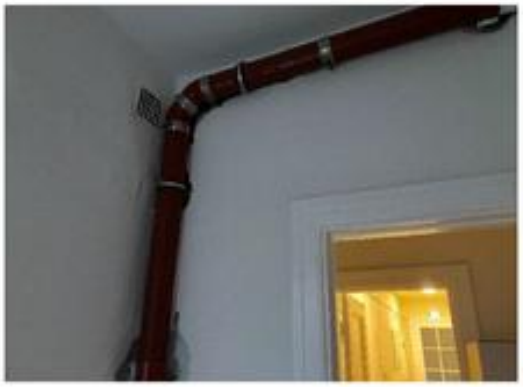




VVS - Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrekk, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærluftning, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg
Vanninnlegg er trolig den opprinnelige og påkostninger må forventes. Nyere hovedstoppekran.
Rørinspeksjon med kartlegging av tilstand er delvis utført og utføres videre i januar 2026. Det er registrert alvorlige skader og funksjonssvik og utbedring er nødvendig. Myndighetspålegg må forventes.
Deler av bunnledningene er rehabilitert med strømpe. Forventet funksjonstid for bunnledninger og uttrekksledninger er passert og utskifting anbefales.
Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger
Stigeledninger for kaldtvann av kobber fra byggeåret. Varmtvannsledninger er etablert/rehabilitert i 2018 i deler av bygget.
Avløpsstammer av støpejern fra byggeåret. Forventet funksjonstid er passert og utskifting anbefales.
Stoppekraner
Stoppekraner må merkes og det bør finnes rutine for funksjonstesting.

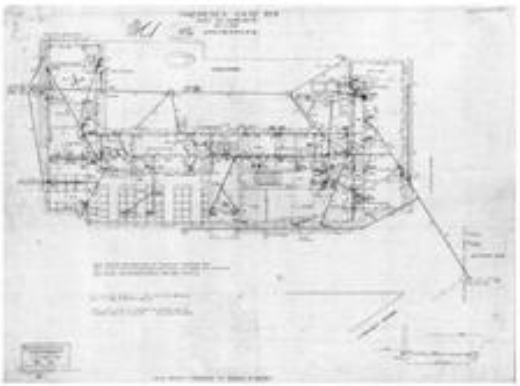


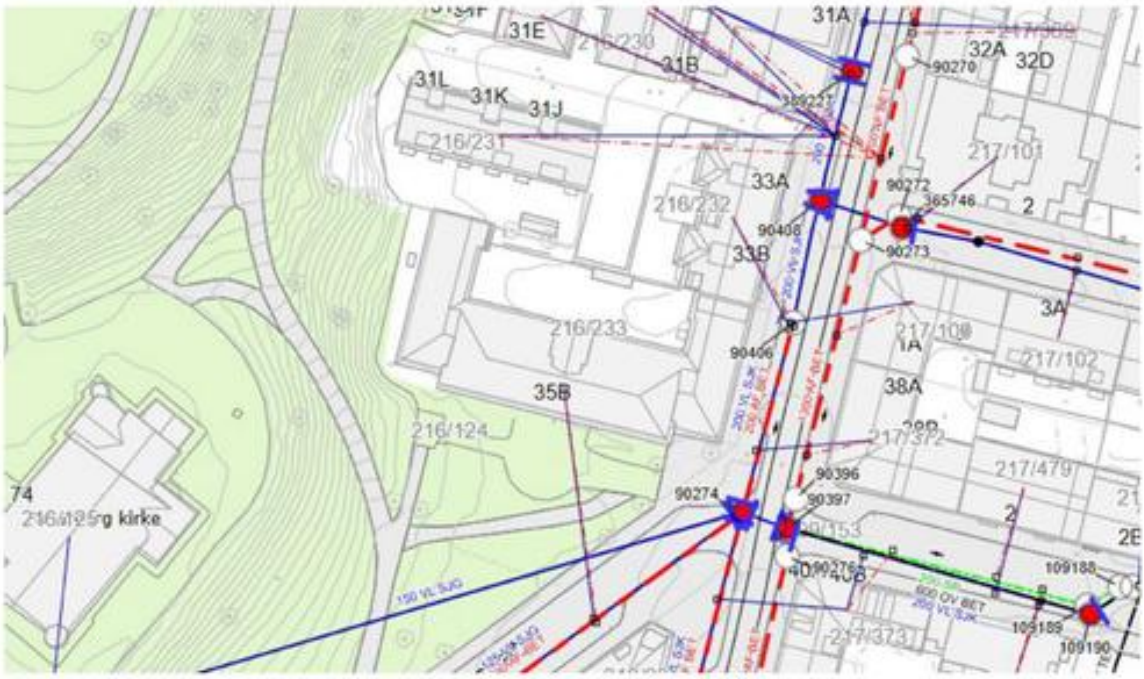
Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner











Kilde: underoslo.no

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicerapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontasje av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler
Felles anlegg med sentral i kjeller.
Stigeledning for varmtvann er rehabilitert i tiden 2011-2018.

Varme-/fjernvarmeanlegg
Felles anlegg med energibrønner etablert i 2014.
Varmepumpene var ute av drift ved befaring og anlegget gikk på el-kjel i tillegg meldes det om varsellamper for alarm og det er akutt behov for service og utbedring. Tiltaket er løpende drift.
Sentral er plassert i teknisk rom i kjeller. Ved gode servicerutiner har anlegget lang forventet funksjonstid, men det må forventes funksjonssvikt i deler som, sirkulasjons-pumper, regulatorer etc. Rutinemessig service vil avdekke om det er behov for større utskiftinger.
Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.

Vannbehandlingskontroll er utført i desember 2025. Prøvene viste svært dårlig væskekvalitet med alvorlig korrosjon. Tiltak må gjennomføres snarest.









Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitelet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontasje, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon
Naturlig avtrekk i boliger
Tilluftsventiler i vegg og vinduer med overstrømning til avtrekk i kjøkken til sjakt med avkast over tak.
Mekaniske vifter som tilkobles sjakten vil forstyrre den naturlige oppdriften og bør ikke tillates.

Ventilasjon i fellesområder
Naturlig ventilasjon.

Rutine for rengjøring
Regelmessig rengjøring av kanaler og sjakter anbefales.
Fett og smuss kan utgjøre en fare for brann.
Normalt intervall er 5-8 år.









Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler
Hovedtavle er plassert i eget tavlerom i kjeller. Tavlen er oppgradert/skiftet i 2020 og lang gjenværende funksjonstid er forventet.

Stigeledninger og underfordelinger
Det er ikke kjent om kapasitet på stigeledninger er tilstrekkelig.
Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning. Stigeledninger og underfordelinger er i noen grad oppgradert i senere år.
Det finnes rutine for kontroll av elektrisk anlegg (IK-elektro). Termografering av tavler og utstyr bør utføres hvert 5-8 år.

Belysningsutstyr
Belysningsutstyret er i all hovedsak oppgradert til LED med bevegelsessensorer.





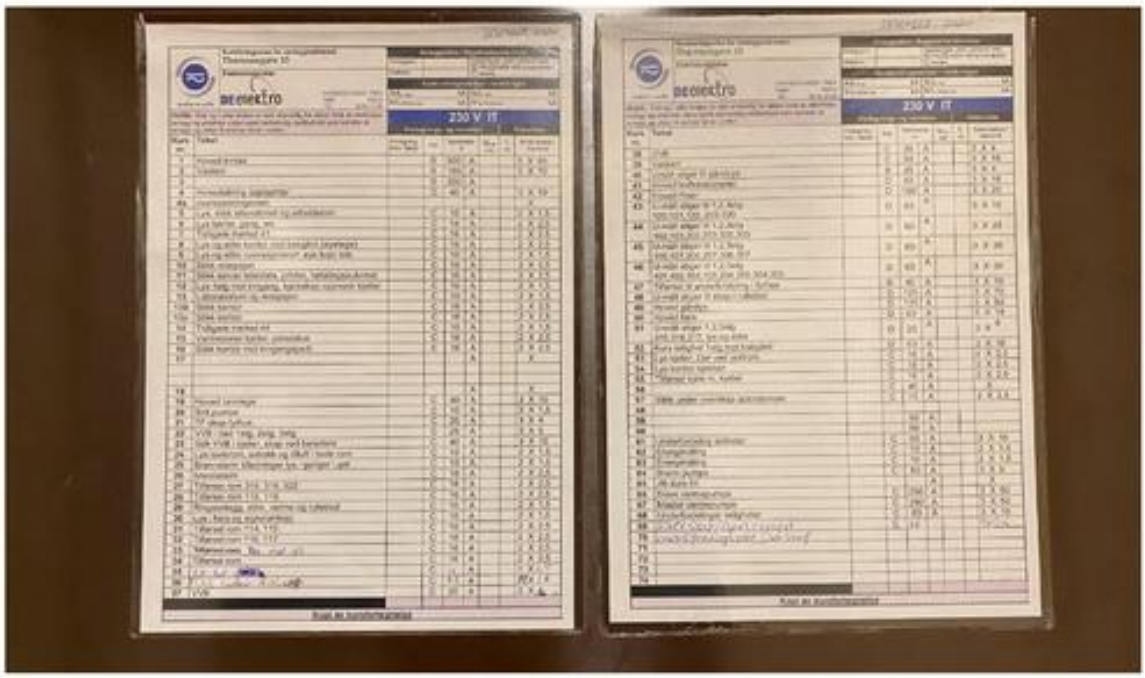

Utdypende bilder – elektrisk anlegg











Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler
Infrastruktur er etablert for parkeringsplasser i gårdsrommet.

Snøsmeltesystemer
Varmekabel i renner og nedløp installeres ved behov.

Solanlegg
Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for deres boligselskap.





Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer
Defigo porttelefonanlegg, uten kjente driftsutfordringer.

TV, internett og mobilsystemer
Kollektiv avtale med leveranse fra GlobalConnect AS.

Overvåkningsanlegg
Ikke aktuelt.

System for katodisk beskyttelse av betong
Ikke aktuelt.



Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser
En personheis med løpenummer 7034.
Heisanmeldelsene er fra 1993.

I 2011 er heisen oppgrader/modernisert med ny heisstol, stoldør, styring og maskin.

Fra 2025 utføres periodisk kontroll av Heiskontrollen AS. Før dette er kontroll utført av Oslo kommune.

Det foreligger serviceavtale med Kone AS.

Heisen er i ustand og ikke i drift pr. 05. januar.
På generelt grunnlag er det vanlig å si at når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting. Slitasje avhenger av bruksfrekvens.

Uavhengig heiskonsulent bør benyttes for å vurdere foreslåtte tiltak fra serviceleverandør.



Oslo, 16. juni 2011

Søknad om tillatelse til tiltak - Thorvaldsens gate 35 b - K. ommunens saksnr. 201109999

Vedlagt oversendes melding om tiltak og tiltaksplan over arbeider som skal utføres i ovennevnte eiendom.

Heis med løpenr. 7034 skal moderniseres. Heisstol og nyttelast vil forbli uforandret. Maskinrom over kjørt.

Følgende tiltak skal utføres:

- Monteres skjerter i ny heisstol
- Skifte styring
- Skifte maskin

Tiltaket er prosjektert etter teknisk forskrift (courtant 2007/TEK 07)

Med vennlig hilsen
Melbye Heiseservice AS



Nr.: 603013833
Adresse: THERESES GATE 35B

Løpenr.: 7034
Byggeår: 1730

Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis

Vi har gjort en sikkerhetskontroll.

Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3650. Etter en sikkerhetskontroll 12.01.2023 har vi avdekket følgende:



Rapport fra Periodisk sikkerhetskontroll

24109 Kvinderiets Boligselskap AS 994236143307

Utomhus - Drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering
Flatt til lett hellende terreng med noe avrenning fra Stensparken mot eiendommen. Det er ingen kjente vannansamlinger eller vanninnsig.

Alt overvann på eiendommen ledes til overvannskum i gårdsrommet og det er avgjørende at denne holdes åpen og i orden. Det er avdekket skader på overvannsledning, og tiltak er nødvendig.

System for avfall og gjenvinning
660-liters beholdere i gårdsrommet.

Vegetasjon
Ingen vegetasjon på eiendommen.

Gjerder og støttemurer
Støttemur av betong mot naboeiendommen.





Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelser.

Sosiale soner
Ikke aktuelt.

Lekeplass
Ikke aktuelt.

Veier og parkeringsplasser
Hele gårdsrommet er asfaltert. Det er noe asfaltskader som hull svanker og oppsprekking.

Bommer og pullert
Smijernsport med automatikk i portrom.





Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr
Håndslukkere av 6 kg pulverapparat og branntromler.
Det finnes serviceavtale og slukkeutstyret har kontrollmerke.
Alle boliger skal ha slukkeutstyr i form av apparat med pulver eller husbrannslange.
Brannvarsling og nødlys
Trådbundet, adresserbart brannvarslingsanlegg med dekning i boliger og fellesarealer og overføring til brannvesenet. Det er åpne avvik etter siste kontroll (desember 2025).
Brannceller og rømningsveier
Rømningsveier er merket med ledelys.
Dører mellom trapperom og korridorer står ikke i korrekt stilling. Det bør monteres magnetkontakt eller automatisk skåte.
Leilighetsdører og branndører
Leilighetsdører med brannklasse B30 og branndører med klasse A60. En større utskifting/oppgradering ble utført i 2020.









Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av brannteknisk forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder
Teglsteinspiper fra byggeåret. Pipene er ikke i bruk

Røykventilasjon
Ved behov benyttes vinduer i trapperom.

Gassanlegg
Ikke aktuelt.



Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Brannsikkerhet	Installere automatisk skåte på to-fløyede dører.	200 000,-
Heis	Rehabilitering/utskifting av heis.	3 000 000,-
Rør	Kartlegging av tilstand på vanninnlegg og bunnledninger.	100 000,-
Rør	Forprosjekt med kartlegging av tilstand på stigeledninger og avløpsrør frem til sluk/leiligheter.	50 000,-
Rør	Rehabilitering / utskifting av bunn- og utrekksledninger, kjellerstrekk og avløpsledninger frem til sluk/leiligheter.	15 400 000,-
Fasade	Sikring mot nedfall med nedhugging av løs puss.	200 000,-
Varmeanlegg	Varmepumper? Varmepumpene var ikke i drift ved befaring.	……..,-
Varmeanlegg	Installasjon av vakuumutlufter. Installasjon av mobil filterstasjon i delstrøm. Installasjon av kombinert partikkel- og magnetfilter i delstrøm.	300 000,-
Fasade	Rehabilitering av fasader. Nedhugging av puss, gjenoppbygging og overflatebehandling av vegger.	3 400 000,-
Vinduer	Reparasjon og overflatebehandling av vinduer i gårdsrommet. Utskifting av vinduer med defekt mekanisme og punkterte glass. Overflatebehandle vinduer mot gate og park.	3 200 000,-
Tak	Kontroll av tak. Rengjøring for mose og sedimenter.	70 000,-
Oppganger	Utbedre skader og skjemmende bruksslitasje. Fjerne/erstatte belegg på terrazzo.	200 000,-
Ventilasjon	Rengjøring av sjakter og kanaler med intervall 5-8 år.	100 000,-
Totalt		**26 420 000,-**

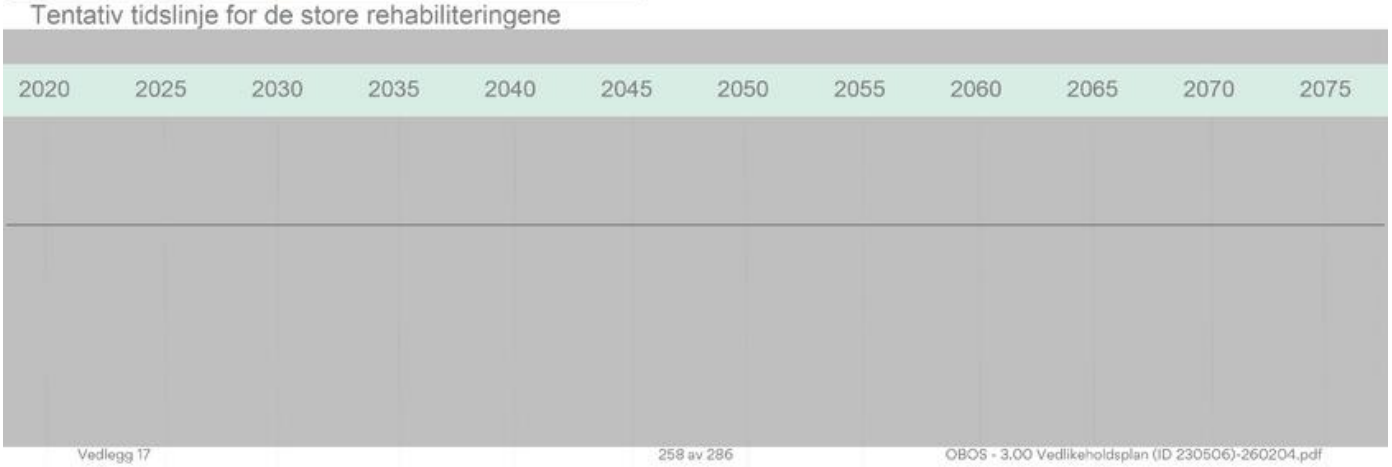


OBOS

«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



Brannteknisk tilstandsanalyse

Therese gate 35 A/B



Innhold

Informasjon og opplysninger 3
Formål 3
Prosjektinformasjon 3
Bygningsinformasjon 3
Grunnlag for rapporten: 4
Kort beskrivelse av bygningen: 4

Oppdragsbeskrivelse 5
Oppdraget 5
Gjennomføring 5
Grunnlag 5
Referansenivå 6
Brannteknisk sikringsanlegg og utstyr 8
Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap 8
Utførelse og kontroll 8

Tilstandsvurdering 9
Varsling 9
Vegger og kledninger 9
Dører 10
Etasjeskiller 11
Brannskille trapperom/kjeller 11
Vinduer i innerhjørne og brannventilasjon 11
Slokkeutstyr 12
Ledelys 12

Gjennomføring av tilstandsanalysen 13
-Byggtekniske forhold: 13
-Installasjoner: 13
-Brannverntiltak: 13
Tilstandsgrad (TG) -forklaring 13

Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak 14
Byggetekniskes forhold 14
Installasjoner 15
Brannverntiltak 15

Handlingsplan 16

Vedlegg 17
Bilder 17

Informasjon og opplysninger

Formål

Formålet med denne tilstandsanalysen er å avdekke byggets branntekniske forhold og å gi en samlet vurdering av brannsikkerheten i bygget. Det utføres en visuell befaring av bygget, uten fysiske inngrep, for å kartlegge brannteknisk tilstand og peke på nødvendig oppgraderingsbehov.
Tilstandsanalysen kan utgjøre en del av dokumentasjonen på den branntekniske tilstanden til bygget.

Prosjektinformasjon

Oppdragsgiver/tiltakshaver	**Kvindernes Boligselskap AS**
Kontaktperson	**Aleksander Andersen**
Kontaktinfo (telefon og epost)	**401 64 157,** kbs.styret@gmail.com
Prosjektleder - Oslo Brannsikring	**Ricardas Kaleckis**
Kontaktinfo (telefon og epost)	**99 38 30 18, ricardas@oslobrannsikring.no**
Befaring utført (dato)	**23-09/2025**

Bygningsinformasjon

Prosjekt / prosjektadresse	**Thereses gate 35 A-B**
Gårds-/bruksnr. - kommune	**216/233 – 0301 Oslo**
Bruksområde	**Bolig og Næring**
Antall etasjer	**5**
Grunnflate og totalt areal (ca)	**1 480 m2**
Byggeår	**1923**
Ombygginger / endringer (når)	**1994,2016,2020,2023**
Risikoklasse *	**4**
Brannklasse **	**1**
Brannenergi	**50-400 MJ/m2**
Automatisk brannalarmanlegg	**Ja**
Automatisk slokkeanlegg	**Nei**
Slokkeslange	**Ja**

* Byggverket deles inn i risikoklasser etter tabell Risikoklasser, som legges til grunn for dimensjonering for rømning mv. Risikoklasse bestemmes ut fra den virksomhet byggverket er planlagt for og de forutsetningene menneskene i byggverket har for å bringe seg selv i sikkerhet ved brann.
Brannseksjon som inneholder virksomheter i ulike risikoklasser, skal utføres i samsvar med kravene til den risikoklasse som i de følgende bestemmelser gir de strengeste krav.

** Bygningers brannklasse bestemmes ut fra hvilken konsekvens en brann i byggverket kan få. Konsekvensen vil være avhengig av bruken (Risikoklassen), størrelse, planløsning og etasjeantall.
For et bygg med blandet bruk må underliggende deler ha minst like høy brannklasse som den som ligger over.

Grunnlag for rapporten:

Denne rapporten er utarbeidet for å gi eiere en oversikt over byggets branntekniske nivå, og er utarbeidet i henhold til ***Byggforskserien anvisning nummer 720.306 – Brannteknisk tilstandsanalyse***.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av FOB -forskrift om brannforebygging. Forskriften skal sikre at akseptabelt brannsikkerhetsnivå blir opprettholdt i enhver bygning. Kravene angitt i forskriften retter seg først og fremst mot personsikkerheten og deretter verdisikkerhet.
Sikkerhetsnivået i rapporten er vurdert opp mot BF 85. Det henvises til FOB og eiers ansvar om å oppgradere brannsikkerheten i bygget.

Rapporten utarbeides som en tilstandsvurdering av befarte areal med forslag til løsninger. Dette for dokumentasjon av byggets branntekniske sikkerhetsnivå.
Det er gjennomført en tilstandsvurdering nivå 1 – visuell befaring. Det er derfor ikke foretatt hulltakinger etc. for å kontrollere brannskillers brannmotstand. Vi har vært inne i 1 av leilighetene ved befaringen.

Kort beskrivelse av bygningen:

Bygningen i Thereses gate 35 er en murgård oppført i 1923, med teglsteins yttervegger og etasjeskillere i armert betong. Bygården består av én sammenhengende bygningskropp med innganger fra gate og bakgård.

Trapperom og adkomst: Bygget har hovedtrapp mot gate og bakgård samt bitrapper mot bakgård. Trapperommene fungerer både som adkomst og som rømningsvei for boligdelene. Tilgang til kjeller skjer via bitrappene/bakgård.

Bruk: Eiendommen har blandet bruk. Øvre etasjer benyttes til boligformål, mens deler av 1. etasje og underetasje er/har vært benyttet til næringsvirksomhet (historisk bl.a. kaffeforretning). Det foreligger pågående byggesak om bruksendring til legesenter i 1. etasje og deler av underetasje; denne rapporten omfatter ikke vurdering av legesenteret så lenge saken ikke er avklart.
Boligdelene omfatter typiske boligplan i 2.–4./5. etasje (jf. godkjente planer og senere ferdigattest for sammenføyning av boenheter).

Rømningsveier: Hovedtrapp leder til gateplan og bakgård, mens bitrapper leder til bakgård. Rømningsstrategien for boligdelene baseres på trapperommene som primære rømningsveier. Kjeller er ikke del av rømningsvei for boliger.

Kjeller, loft og fellesarealer: Kjeller brukes til boder/tekniske/fellesarealer og delvis næring. Loft/øverste etasje følger byggets eksisterende planløsning; branncellebegrensning mot trapperom og tilslutninger i himling/etasjeskiller kontrolleres i denne BTA-en.

Oppsummering: Thereses gate 35 er en femetasjes murgård med underetasje og loft, bolig i de øvre plan og næring i deler av 1. etasje/underetasje. Trapperom mot gate og bakgård utgjør hovedrømningsveier. Næringsdelen (legesenter) vurderes ikke her, da saken er under behandling.

Oppdragsbeskrivelse

Oppdraget

Tilstandsanalysen er bestilt for å få en oversikt over den brannteknisk tilstanden på bygget.
Oslo Brannsikring AS har utført tilstandsanalysen etter beste faglige skjønn, upåvirket av parter som kan ha interesse av vurderingens resultat.
Driftsforhold/organisatoriske tiltak er ifølge Forskrift om brannforebygging (FOB) eiers ansvar, og vurderes ikke særskilt i denne rapport.

Gjennomføring

Befaring ble gjennomført 14/08-2025. Hele bygningen ble befart, inkludert en leilighet.
Følgende personer deltok på befaringen:
Aleksander Andersen - representant fra oppdragsgiver
Ricardas Kaleckis – Oslo Brannsikring

Det er ikke foretatt avklaring som gjelder driftsforhold /organisatoriske tiltak med beboere ved befaringen.

Grunnlag

Følgende har dannet underlag for befaringen og rapporten:

- Historiske byggesaksdokumenter fra Oslo kommune, plan- og bygningsetatens egen nettside.
- Byggetegninger
- Muntlig informasjon på befaringen

Tilstandsanalysen er laget på grunnlag av besiktigelse av følgende punkter

Passiv brannsikring			Organisatorisk brannvern	
X	Bærende konstruksjoner			Branndokumentasjon
X	Brannseksjonering			Branntegninger
X	Brannvegg			Organisasjon
X	Brannceller			Lederoppgaver
X	Branndører			Instrukser
X	Overflater og kledninger			Service- og kontrollrutiner
X	Gjennomføringer i brannskiller			Vaktordning
X	Rømningsforhold			

Tekniske brannverntiltak			Annet	
x	Brannalarmanlegg			Løsningsforslag
	Slukkeanlegg (Sprinkler, vanntåke, skum o.l.)			Utbedringskostnader
x	Brann- og røykventilasjon		X	Byggesaker
x	Manuelt slukkeutstyr			Tilsyn
x	Nødlys, merking		X	Tilkomst for brannvesenet

Referansenivå

I henhold til **Forskrift om brannforebygging § 8**, skal eier av byggverket oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer i **Byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85)** eller nyere regelverk. Oppgraderinger kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller en kombinasjon. BF 85 – ByggForskrift 1985 - kan leses ved å trykke her. Merk at det er kapittel 30 – Brannvern som er mest aktuelt.

Bygget har også tekniske installasjoner som i stor grad er ettermontert, blant annet føringer for vann, avløp og elektrisitet, der branntetting i gjennomføringer ikke nødvendigvis er utført i tråd med dagens krav, men det foreligger noe dokumentasjon på at brannsikkerheten ble oppgradert i forbindelse med noen av de kjente bruksendringene.

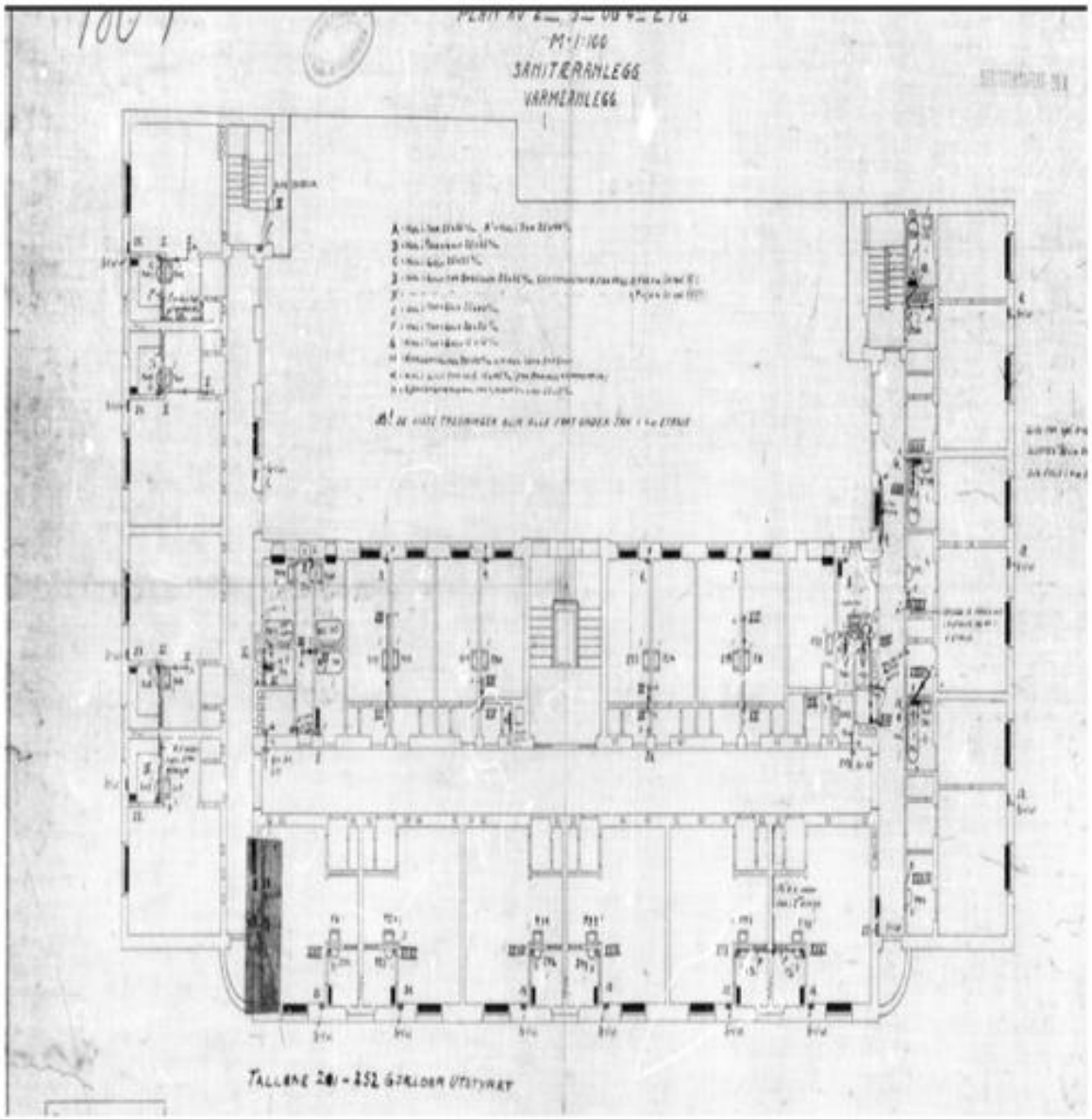
Bygget er oppført i 1923 og har teglfasader samt etasjeskillere i armert betong. Tekniske føringer (vann/avløp/elkabler) er i stor grad ettermontert. Branntetting i gjennomføringer kan derfor variere i kvalitet og vurderes særskilt i denne rapporten.

Det foreligger dokumenterte tiltak de senere årene:
– Sammenslåing av boligenheter i 2.–4. etasje med ferdigattest 25.05.2021.
– Utskifting av 55 leilighetsdører i 2.–5. etasje til EI30 (vedtak 06.05.2020, ferdigattest 25.06.2020).
– Næringsbruk i 1. etasje: Kaffebrenneriet har approbasjon 12.09.1994 for bruksendring fra parfymeri til kaffeforretning med vilkår om B30/EI30-dør mot kjeller og samtykke fra Arbeidstilsynet. Arbeidstilsynet ga samtykke 01.11.1994; PBE opplyste 02.01.1995 at arbeidene ikke var søknadspliktige og henla saken; 05.08.1996 bekreftet PBE at approbasjonen av 12.09.1994 fortsatt gjelder. Oslo Brannsikring finner ikke ferdigattest for Kaffebrenneriet, og ved befaring er B30/EI30-dør mellom butikklager og kjeller ikke påvist. Forholdet følges opp som avvik i denne rapporten.

Det pågår samtidig sak om bruksendring til legekontor i 1. etasje/deler av underetasje (IG 18.02.2025). Ferdigattest foreligger ikke og denne rapporten omfatter ikke vurdering av legesenteret før saken er avklart.

Tilleggsmerknad fra styret: Styreleder opplyser at det i senere tid skal være utført oppdeling av leiligheter. Oslo Brannsikring kan ikke finne noen dokumentert byggesak som bekrefter dette. Gjennomgang av tilgjengelige tegninger viser at veggen styreleder mener er ny, fremgår allerede på tegninger fra byggeåret. Se tegningsutdrag under.

Referansenivå for vurderingene er derfor BF85 (minstenivå) supplert med Byggforskserien 720.315 "Brannteknisk utbedring av murgårder 1870–1940" som faglig støtte for typiske risikoforhold og tiltak i murgårder (for eksempel trapperom, dører, gjennomføringer, loft/kjeller og takfot). Ved behov kan nyere krav/praksis benyttes som forbedringsnivå der det gir vesentlig risikoreduksjon uten urimelige kostnader.


M 1:100
SANITÆRANLEGG
VARMEANLEGG

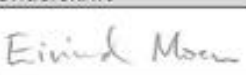
Branntekniske sikringsanlegg og utstyr

Brannseksjonering	Bygget er oppført med brannvegger mot nærliggende byggverk og eiendommer.
Automatisk slukkeanlegg	Det er ikke slukkeanlegg i bygget.
Brannalarmanlegg	Bygget har heldekkende brannalarmanlegg
Røyk- og brannventilasjon	Det er installert røykluke i toppen av hovedtrapperom og baktrapp med styring ved inngangen i første etasje. Det er også muligheter for røykventilering via vinduer, dette er iht. krav i BF-85.
Manuelt slokkeutstyr	Det ble observert manuelle brannslukkere i fellesarealene under befaringen

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

Nærmeste brannstasjon antas å være Briskeby brannstasjon med en avstand på cirka 1500 meter. Brannvesenets innsatstid regnes til å være under 10 minutter. Det er kjørbar adkomst helt frem til hovedinngangen. Fri kjørebredde (min 3,5 meter) og fri kjørehøyde (min 4,0 meter) er tilstrekkelig. Situasjonen er tilfredsstillende.

Utførelse og kontroll

Dato	Tilstandsanalysen skrevet av	Underskrift	Revidert
23/9-25	**Ricardas Kaleckis**		
Dato	Tilstandsanalysen kontrollert av	Underskrift	
15/10-25	**Eivind Moen**		

Tilstandsvurdering

Varsling

Ytelseskrav
Prinsipielt skal hver branncelle ha adgang til to trapper. Bare én av trappene bør gå til kjeller, med mindre spesielle krav til brannsikring oppfylles. For alarmlegging legges BF85-kravet om røykvarsler i hver boenhet til grunn; for gårdstypologi som denne anbefales i tillegg heldekkende, automatisk brannalarmanlegg (kategori 2) i fellesarealer og næringsdel, prosjektert/installert etter NS-EN 54 med rutiner for drift og vedlikehold.

Tilstand/vurdering
Det er installert et eldre heldekkende brannalarmanlegg. Detektorene er ca. 20 år gamle og dermed over forventet teknisk levetid (typisk 8–10 år), med risiko for redusert følsomhet/økt feilrate.

Tiltak:
Anbefaling: Skift ut alle automatiske detektorer, og vurder å bytte sokler/baser ved behov. Velg detektorer som er kompatible med eksisterende sentral, eller oppgrader hele sløyfen til et moderne, adresserbart system. Utvid dekningen ved behov. Videre skal det dokumenteres at det foreligger serviceavtale, eller inngås serviceavtale, for årlig kontroll av brannalarmanlegget i henhold til gjeldende standarder.

Vegger og kledninger

Ytelseskrav
Bærende eller branncellebegrensende vegg skal ha brannmotstand A60. Kledning på vegger, tak og under trapp: K_2 10 A2-s1,d0 med overflate B-s1,d0 (K1-A/In1).

Tilstand/vurdering
Trapperomsveggene i 1. og 4. etasje er oppført i teglstein med murpuss. Det ble observert enkelte utette gjennomføringer mellom trapperom og leiligheter. I baktrappene ble det observert ventilasjonsrister i veggene som antakeligvis går som en luftesjakt fra kjelleren og gjennom alle etasjene.
Det ble også observert små vinduer som tilhører/går til leiligheter. I korridor i 5. etasje på sidefløyene tilhører den ene veggen loftsbodene. Veggene er av ukjent byggemåte med puss-lignende utførelse, og dørene er uklassifiserte. Trappene i hovedtrapperommet og baktrappene er utført i betong og/eller stein.
Styreleder opplyser at det i senere tid skal være utført oppdeling av leiligheter. Oslo Brannsikring kan ikke finne noen dokumentert byggesak som bekrefter dette.

Tiltak

- Branntette gjennomføringer mellom trapperom og leilighetene.
- Branntette eventuelle gjennomføringer i veggene mellom kjeller og trapperom, mellom loft og trapperom, mellom fyrrom og tilstøtende kjellerarealer, mellom vaskeriet og tilstøtende kjellerarealer til EI 60.
- Ventilasjonsristene i baktrapp tettes enten i bunn av kjelleren eller i hver etasje til EI60.
  Vinduer i trapperomsveggene byttes til vinduer med brannmotstand EI 60 eller tettes igjen til riktig brannmotstand.
- Boder og rømningskorridor: Overganger mellom vegger og tretak på innsiden av bodene røyktettes, og det installeres branndetektor i hver bod tilkoblet felles brannvarslingsanlegg. Alternativt må det bygges om eller dokumenteres at eksisterende vegger tilfredsstiller brannkrav EI 60 og det gipses 1,2 meter på underside av tak mot bodveggen.
- Undersiden av trappene - Ingen tiltak nødvendig.
- Utførende entreprenør skal undersøke den angitte veggen mellom leilighetene og enten dokumentere brannmotstand EI 60 eller utbedre veggen til EI 60.

Dører

Ytelseskrav

Leilighetsdører som går direkte til trapperom skal ha brannmotstand EI30-CSa (B30S) med røyktetting, og dører i rømningsvei skal som hovedregel slå i rømningsretningen, med unntak for dør til boenhet.
Dør mellom korridor og trapperom skal ha brannmotstand EI30-CSa (B30S)
Dører som deler opp en lang korridor for å begrense røykspredning bør være E30-Sa (F30S), gjerne med holdemagnet som frigjør ved alarm.
Boddører som åpner til korridor, skal ha brannmotstand EI30-Sa (B30)
Dør fra kjeller til trapperom skal ha brannmotstand EI60-CSa (A/B60S)
Dør til fyrrom skal være EI60-Sa (A60)
C betyr dørlukker (selvlukkende) og Sa betyr røyktetning.

Tilstand/vurdering

Leilighetsdørene er dokumentert utskiftet til EI30 i 2020, men det ble observert minst én dør uten dokumentert brannmotstand.
Dører mellom korridorer og baktrapper er observert i riktig brannklasse, med unntak av døren i 1. etasje.
Dørene mellom hovedtrapperom og korridor er EI30, men sidefløy har mekanisk skåte.
Skilledører i korridorene er uklassifiserte og ble observert holdt åpne med dørstoppere.
Dører mellom boder og korridorer i 5etg er uklassifiserte.
Flere dører i korridorene, blant annet til toaletter og til biblioteket i 1. etasje, er uklassifiserte.
Dørene nederst i begge baktrapper til bøttekott er uklassifiserte.
Døren til heismaskinrom nederst i hovedtrapperommet ved siden av heisen er uklassifisert.
Døren til vaskerom i kjelleren er uklassifisert.
Alle dører fra kjeller til trapperom skal være EI60CSa (A/B60S)
Dører til loft er B60.
Døren til fyrrom - ikke kontrollert
Det er prosjektert dør fra pauserom i Kaffebrenneriet til kjeller, men denne ble ikke påvist ved befaring.

Tiltak

- Leilighetsdører: Sørg for at alle leilighetsdører har dokumentert brannmotstand EI30-Sa
- Dører mellom baktrapper og korridorer: Sørg for at alle disse dørene har brannmotstand EI30-CSa, med selvlukker og røyktetning.
- Dører mellom hovedtrapperom og korridorer: Monter automatisk skåte på sidefløy. Dersom oppstilling er ønskelig, skal dørene settes på holdemagnet som automatisk frigjør ved brannalarm.
- Skilledører i korridorene: Monter selvlukker på alle dørene og koble eventuell oppstilling til brannalarmanlegget via holdemagneter. Bruk av mekaniske dørstoppere er ikke tillatt.
- Dører mellom boder og korridorer i 5. etasje: Bytt til dører med brannmotstand EI30Sa
- Diverse dører i korridorer og trapperom uten dokumentert brannmotstand: Bytt til dører med brannmotstand EI30Sa.
- Dører til bøttekott nederst i baktrappene: Bytt til EI30-Sa, eller avvikle bodene.
- Dør til heismaskinrom: Bytt til dør med brannmotstand EI60-CSa.
- Dør til vaskerom i kjeller: Bytt til dør med brannmotstand EI60-CSa.
- Dører mellom kjeller og trapperom: Kontroller og bekreft at alle dører har brannmotstand EI60-CSa; bytt ved avvik.
- Dokumentere eller bytte dør til fyrrom til EI60-S$_a$
- Kaffebrenneriet, pauserom i kjeller: Installer dør mellom pauserom og felles kjeller i henhold til prosjekt.

Etasjeskiller

Ytelseskrav
Brannmotstand EI 60 (B 60). Gjennomføringer for vann, avløp, elektro og ventilasjon skal branntettes til EI 60, og vertikale sjakter som går gjennom flere plan skal utføres som egen branncelle med minst EI 60.

Tilstand/vurdering
Kjellertaket og etasjeskillere i øvrige etasjer er utført i armert betong. I kjellertaket er det flere rør og kabelgjennomføringer. Det er registrert en eldre matsjakt/matheis som går fra kjeller til loft; sjaktens oppbygning, tetthet og eventuelle luker/dører er ikke dokumentert.

Tiltak
- Branntette alle gjennomføringer i dekket inkludert fyrrom, tavlerom og vaskeri forskriftsmessig til EI 60 med klassifiserte systemer. Tett ubrukte hull og åpninger i dekket til EI 60.
- Luker/åpninger til matsjakt tettes i alle etasjer til brannmotstand EI 60, eller det monteres dører/luker med brannmotstand EI 60.
- Dokumenter utførelsen med produktdokumentasjon/FDV.

Brannskille trapperom/kjeller

Ytelseskrav
Skillekonstruksjon mellom trapperom og kjeller skal ha EI 60 (B 60). Eventuelle bærende stålbjelker under repos som inngår i skillet skal brannbeskyttes

Tilstand/vurdering
Brannskillet mellom trapperom og kjeller er utført i armert betong.

Tiltak
- Ingen tiltak nødvendig

Vinduer i innerhjørne og brannventilasjon

Ytelseskrav
Når avstanden mellom rutene er 2–4 m, skal ett av vinduene ha brannmotstand EI 60, eller begge EI 30 i henhold til Byggforsk 720.315. BF85 har ikke en 2-4 meter regel for vinduer.
Trapperom over 2. etasje skal ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu øverst i trapperom.

Tilstand/vurdering
Avstanden mellom leilighetsvinduer og korridorene er under 4 meter.
Vinduer i baktrappene og hovedtrapperom mot bakgård er åpningsbare

Tiltak
Anbefaling (ikke et krav): Bytt to vinduene i korridorene nærmest hjørnet i hver etasje til vinduer med brannmotstand EI 60. Alternativt kan det monteres innvendige brannvinduer med brannmotstand EI 60 på innsiden av de eksisterende vinduene, hengslet og låsbare med vaktmesternøkkel.
Brannvinduene skal holdes lukket i normal drift og skal ikke brukes til lufting.

Slokkeutstyr

Ytelseskrav
Manuelt slokkeutstyr skal være tilgjengelig i hver leilighet, samt i kjeller og på loft. Det anbefales husbrannslange i kombinasjon med håndslokkeapparat i hver leilighet. I kjeller og på loft bør slokkeutstyr plasseres ved dørene til trapperommene.

Tilstand / vurdering
Det ble observert håndslokkere i fellesarealene, og status for håndslokkere i leilighetene er ukjent.

Tiltak

- Sameiet må dokumentere status på håndslokkere i bygget. Dersom utstyr mangler, skal nødvendig mengde brannslokkere installeres både i fellesarealer og i leilighetene.
- Brannslokkere i fellesarealene skal monteres på vegg og merkes med etterlysende skilt. Det skal inngås serviceavtale for årlig kontroll i henhold til NS 3910.
- Eksisterende slokkeslanger i korridor skal funksjons- og trykktestes og vedlikeholdes etter NS-EN 671-3 krav.

Ledelys

Ytelseskrav
Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys. Ledelys skal finnes i rømningsveier, trapperom, korridorer som gjør rømningsveiene lette å oppfatte ved bortfall av normalbelysning.
Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap og til brannmelder skal utføres etter NS 4210.

Tilstand / vurdering
Det er observert både markeringslys og ledelys i rømningsveiene ved befaringen. Oslo Brannsikring er ikke kjent med dokumentasjon som bekrefter at anleggene oppfyller gjeldende krav til plassering, synlighet.

Tiltak

- Sameiet skal dokumentere status på nødlys og markeringslys i henhold til gjeldende ytelseskrav. Dersom utstyret mangler eller er mangelfullt, skal nødvendig mengde ledelys og markeringslys installeres.

Gjennomføring av tilstandsanalysen

Befaringen innebærer en systematisk gjennomgang av bruks- og bygningstekniske forhold, fungerende brannverntiltak i bygningen og eventuell branndokumentasjon. For å få et helhetlig inntrykk av brannrisikoen vurderes både positive og negative avvik. I tilstandsanalysen er det tre hovedforhold som vurderes. Disse er Byggtekniske forhold, Installasjoner og Brannverntiltak.

-Byggtekniske forhold:

Brannceller, Seksjonerings- og brannvegger, Materialer og overflater, Rømningsvegger og Bærekonstruksjoner

-Installasjoner:

Kanaler/rør/kabler, Elektrisk anlegg, Ventilasjonsanlegg, Ovner/piper/fyringsanlegg og Gassanlegg

-Brannverntiltak:

Røykvarslere, Brannalarmanlegg, Slokkeutstyr, Slokkeanlegg, Røykventilasjon, Adkomst for brannvesen

Tilstandsgrad (TG) -forklaring

Bygget er vurdert og tiltakene er kategorisert etter ulike tilstandsgrader nevnt i tabellen under.

Tilstands-grad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 3	Alvorlig avvik	Vesentlig mangel eller avvik fra referansenivå. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav om utbedring. Må utbedres innen uker/få måneder.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav om utbedring innen 0-2 år.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.

Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Byggetekniskes forhold			
Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
1	**Branntetting i veggene** Det ble registrert enkelte utette gjennomføringer i trapperommene, loft og i kjelleren	Branntette gjennomføringer mellom trapperom og leilighetene. Branntette eventuelle gjennomføringer i veggene mellom kjeller og trapperom, mellom loft og trapperom, mellom fyrrom og tilstøtende kjellerarealer, mellom vaskeriet og tilstøtende kjellerarealer til EI 60.	3
2	**Veggene i trapperom og leiligheter** Bodveggene i korridoren i 5 etg tilfredsstiller ikke brannkravene. Det er ventilasjonsrister i veggene i baktrappene Vinduene i baktrappene tilfredsstiller ikke brannkravene Undersøke skilleveggen mellom leiligheter	**Boder og rømningskorridor**: Overganger mellom vegger og tretak på innsiden av bodene røyktettes, og det installeres branndetektor i hver bod tilkoblet felles brannvarslingsanlegg. Alternativt må det bygges om eller dokumenteres at eksisterende vegger tilfredsstiller brannkrav EI 60 og det gipses 1,2 meter på underside av tak mot bodveggen. **Ventilasjonsristene** tettes igjen til EI60 Bytte eller tette igjen vinduene til brannmotstand EI60 Dokumentere eller utbedre veggene mellom leilighetene til EI60	2
3	**Dører** Det ble observert flere feil og mangler på dørene	**Leilighetsdører**: Sørg for at alle leilighetsdører har dokumentert brannmotstand EI30-Sa **Dører mellom baktrapper og korridorer**: Sørg for at alle disse dørene har brannmotstand EI30-CSa **Dører mellom hovedtrapperom og korridorer**: Monter automatisk skåte på sidefløy. **Skilledører i korridorene**: Monter selvlukker på alle dørene og fjern dørstoppere. **Dører mellom boder og korridorer i 5. etasje:** Bytt til dører med brannmotstand EI30Sa. **Diverse dører i korridorer og trapperom**: Bytt til dører med brannmotstand EI30Sa. **Dører til bøttekott nederst i baktrappene**: Bytt til EI30-Sa, eller avvikle bodene. **Dør til vaskerom, heismaskinrom og fyrrom i kjelleren**: byttes til EI60-Csa **Dører mellom kjeller og trapperom**: skal være EI60 CSa **Kaffebrenneriet:** installere EI60 dør mellom pauserom og kjeller	3

4	**Etasjeskillere**	**Branntette** alle gjennomføringer og hull i dekket inkludert fyrrom, tavlerom og vaskeri forskriftsmessig til EI 60. **Luker/åpninger til matsjakt** tettes i alle etasjer til brannmotstand EI 60, eller det monteres dører/luker med brannmotstand EI 60.	3
5	**Vinduer**	Bytt to vinduene i korridorene nærmest hjørnet i hver etasje til vinduer med brannmotstand EI 60. Alternativt kan det monteres innvendige brannvinduer med brannmotstand EI 60 på innsiden av de eksisterende vinduene, hengslet og låsbare med vaktmesternøkkel.	2
	Installasjoner		
Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
6	**Ledelys og markeringslys** Det er observert både markeringslys og nødlys i rømningsveiene ved befaringen	Sameiet skal dokumentere status på nødlys. Dersom utstyret mangler eller er mangelfullt, skal nødvendig mengde nødlys og markeringslys installeres.	2
7	**Brannalarmanlegg** Det er installert et eldre heldekkende brannalarmanlegg	Skift ut alle automatiske detektorer, og vurder å bytte sokler/baser ved behov. Velg detektorer som er kompatible med eksisterende sentral, eller oppgrader hele sløyfen til et moderne, adresserbart system. Utvid dekningen ved behov. Videre skal det dokumenteres at det foreligger serviceavtale, eller inngås serviceavtale, for årlig kontroll av brannalarmanlegget i henhold til gjeldende standarder.	0
8	Elektrisk – IK-el Nek 405 Det er uvisst om det ble gjennomført IK-el etter NEK 405 bygget	Anbefales å gjennomføre IK-el etter NEK 405 og rette feil som avdekkes.	1
	Brannverntiltak		
Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
9	HMS/Internkontroll Det mangler tilfredsstillende internkontrollsystem. Eier er pliktig til å ha nødvendig HMS dokumentasjon.	Det må utarbeides rutiner for det systematiske sikkerhetsarbeidet som blant annet inneholder kontroll/vedlikehold og ettersyn av aktive og passive brannsikringstiltak.	2
10	**Manuelt slokkeutstyr** Det ble observert håndslokkere i fellesarealene, og status for håndslokkere i leilighetene er ukjent.	Sameiet må dokumentere status på håndslokkere i bygget. Dersom utstyr mangler, skal nødvendig mengde brannslokkere installeres både i fellesarealer og i leilighetene. Brannslokkere i fellesarealene skal monteres på vegg og merkes med etterlysende skilt. Det skal inngås serviceavtale for årlig kontroll i henhold til NS 3910. Eksisterende slokkeslanger i korridor skal funksjons- og trykktestes og vedlikeholdes etter gjeldende krav	2

Handlingsplan
-med forslag til prioritert rekkefølge

Dette er en oppsummering av tiltakene i prioritert rekkefølge. Se foregående kapittel om *Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak* for detaljer.

Tilstandsgrad 3			
Pri.	Avvik nr	Beskrivelse av tiltak	Ferdigstilles i løpet av:
1	1	Branntette gjennomføringer	2025
2	4	Utbedre etasjeskillere	2025
3	3	Utbedre dørene	2025-1.kv. 2026
Tilstandsgrad 2			
Pri.	Avvik nr	Beskrivelse av tiltak	Ferdigstilles i løpet av:
4	2	Utbedre veggene i trapperom og leiligheter	innen 0-2 år
5	5	Utbedre vinduene	innen 0-2 år
6	6	Dokumentere og/eller installere ledelys og markeringslys	innen 0-2 år
7	9	Utarbeide brannbok / systematisk sikkerhetsarbeid	innen 0-2 år
Tilstandsgrad 1			
Pri.	Avvik nr	Beskrivelse av tiltak	Ferdigstilles i løpet av:
8	10	Dokumentere eller installere nødvendig antall brannslukkere	Innen 2-5 år
9	8	Gjennomføre IK-el	Innen 2-5 år
Tilstandsgrad 0			
Pri.	Avvik nr	Beskrivelse av tiltak	Ferdigstilles i løpet av:
10	7	Oppdatere brannalarmanlegget	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.

Vedlegg

Bilder

Avvik 2 veggen i boder



Avvik 2 ventilasjonsrist i baktrapp

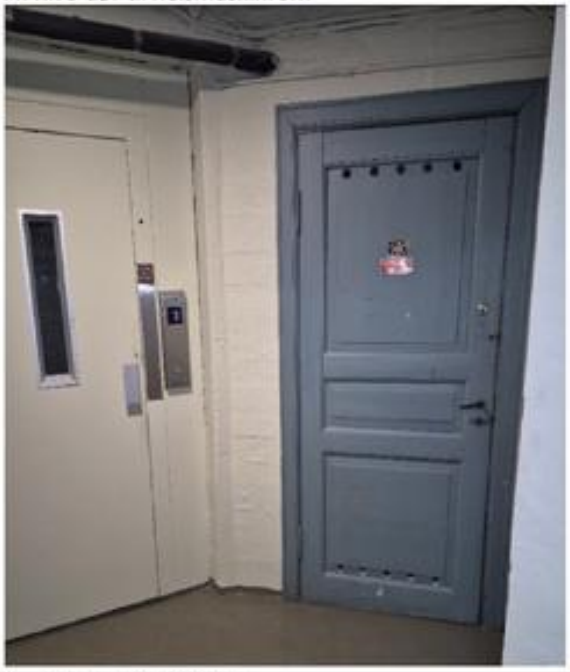


Avvik 2 vinduer i baktrapp



Avvik 2 skillevegg mellom leiligheter



Avvik 3 leilighetsdør 	Avvik 3 dør til heismaskinrom 
Avvik 3 bøtekott nederst i baktrapp 	Avvik 3 dør til biblioteket 

Avvik 4 luke til matheis i kjeller	Avvik 5 vinduer i korridor
	

BrannKonsulentene AS
www.bkas.no

Brannteknisk notat



Thereses gate 35 A og B, Oslo

Notat skrevet av	Sign.	Rev.	Dato
Anthony Stanley Johansen Brannrådgiver Tlf.: 950 43 202 E-post: anthony@bkas.no		-	20.03.2026
Notat kontrollert av	**Sign.**	**Rev.**	**Dato**
Kjell A. Thune Brannrådgiver		-	20.03.2026

Informasjon om bygget	
Objekt/adresse	Thereses gate 35 A og B, 0354 Oslo
Oppdragsgiver	Mont AS
Kontaktperson	Per Øyvind Skog
Bruksområde	Boligbygg med næringsdel
Gårds- og bruksnummer	216/233
Areal	Ikke oppgitt
Antall etasjer	5 tellende etasjer
Byggeår	1923
Risikoklasse	4
Brannklasse	3 (BF85-Bygningsbrannklasse 1)
Brannteknisk sikringsanlegg	• Felles brannalarmanlegg • Ledesystem (markeringslys/-skilt) • Manuelt slokkeutstyr • Trapperom kan røykventileres

Grunnlag for notat

Brannkonsulentene AS har fått i oppdrag av Mont AS v/Per Øyvind Skog, å bistå med detaljløsning for utbedring av brannskille mellom bod areal og korridor i 5. etasje, samt brannteknisk rådgivning i forbindelse med oppgradering av sikkerhetsnivået i bygningen.

Notatet er ikke et ansvarsbelagt «brannkonsept», men beskriver anbefalte løsninger for brannskille i 5. etasje, slik at sikkerhetsnivået kan havne på et akseptabelt nivå, i forhold til veiledning til forskrift om brannforebygging, der rømningssikkerheten skal prioriteres høyt.

Beskrivelse

Kvindernes Boligselskap AS har fått utarbeidet en brannteknisk tilstandsanalyse av eiendommen, der det blant annet er bemerket avvik ved brannskille mellom bod areal og rømningskorridor i 5. etasje.

Det er nå ønskelig å oppgradere disse veggene innafor en økonomisk, praktisk og forsvarlig ramme.

Referanser for vurderingen:

- Veiledning til forskrift om brannforebygging (2016)
- Byggeforskrift av 1985 (BF85)
- Brannteknisk tilstandsanalyse, utarbeidet av Oslo Brannsikring datert 23.09.2025
- Byggforskserien 720.315 brannteknisk utbedring av murgård fra perioden 1870-1940
- NS 3960:2019 og NS-EN 54-serien (brannalarmanlegg).

Brannkonsulentene gjennomførte befaring den 10.03.2026.

Vurdering/Konklusjon

Eksisterende vegger mellom bod areal og korridor i 5. etasje er begrenset isolerte trevegger, der det er platekledning på kun en side (mot korridor), se bilde under. Veggen ivaretar ikke kravet om brannmotstand EI 60 [A60] (ubrennbare materialer) iht. BF85. Iht. Byggforsk serien er det akseptabelt med tilnærmet brannmotstand EI 60 [B60] (brennbare materialer).





Bilde til venstre viser baksiden av vegg med synlig tre-stender og en type steinullisolasjon. Bilde til høyre viser plate kledd vegg mot korridor. Vegg mellom bod areal og rømningskorridor må utbedres tilnærmet EI 60 [B60]. Veggen kan oppgraderes uten behov for å rive vegg og elektrisk anlegg.

Vi har vurdert to alternative løsninger der vi anser at utbedringene vil ivareta rømningssikkerheten i den nødvendige rømningstiden, og samtidig sikre at krav om oppgradering av eldre byggverk iht. til veiledning til forskrift om brannforebygging, blir ivaretatt.

Alle dører til bod areal må skiftes ut til brannklassifiserte dører med brannmotstand minst EI_230S_a [B30]. Alle nye plate-skjøter sparkles, samt tilslutninger mot tilstøtende konstruksjoner må fuges. Dette gjelder for begge alternativene.

Alternativ 1 (anbefalt løsning):
Vegg kles med to lag 15 mm branngips på eksisterende platekledning. Denne løsningen forutsetter at bod areal detekteres tilfredsstillende av brannalarmanlegget i henhold til NS 3960:2019 og NS-EN 54-serien.

Alternativ 2:
Veggen utfores med stenderverk i tre 48x73 mm, og ubrennbar isolasjon (steinull) 70 mm, og kles med ett lag 12,5 mm gipsplate. Fri bredde i korridor må være minimum 0,86 meter. Ingen deteksjon av bod areal påkreves for alternativ 2.

Generelt:

1. Monteringsanvisning for dører og utbedringer av vegger, må signeres og leveres til bygningens FDV dokumentasjon. Gjerne med bildedokumentasjon av utførelsen.

2. Er det behov for lufting av bodene eller andre brannceller i tilknytting til rømningskorridor og/eller trapperom, så må det monteres ventiler med brannmotstand EI60S.

3. Mindre toaletter kan innlemmes i rømningsveien uten krav til branndør.

4. Brannskille mot trapp i 5. etasje opp til kryploft må brannsikres på lik linje som bodvegg.

5. En dør i røykskille i 5. etasje, som er montert i nyere tid, er ikke merket med brannklasse. Døren anses likevel å ha tilnærmet brannmotstand E 30C [F 30S]. Dette begrunnes med at døren er en massiv tredør med ekspanderende tettelister (i karmer), og har selvlukkende funksjon. Bemerker at døren skal holdes lukket til enhver tid, eventuelt må det monteres dørmagnet koblet til brannalarmanlegget, slik at døren lukker seg automatisk ved brannalarm.

6. Kjeller som inneholder bod areal, vaskerom ol., kan anses som én branncelle. Fyrrom og hoved tavlerom må være egne brannceller. Bemerker at sikringsskap/fordelingsskap kan inngå i samme branncelle som kjeller.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.26
Selskapsnummer: 7183 **Selskapsnavn:** KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksander Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stina Elisabeth Ovesen og Ane-Marte Grønstad Liane er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Simen Engebretsen

☐ Valentino Oliva Decina

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Inger Dagrunn Karlsen

☐ Tore Ljøkelsøy

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

☐ Eli Hovdenak

☐ Ellen Worren

☐ Erik Heiberg Mowinckel

Sak 7 Utføre kritiske tiltak i vedlikeholdsplanen

Gjennomføre prioriterte (røde) tiltak i vedlikeholdsplanen, med finansiering gjennom banklån

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Branndører og brannsikring

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige branntekniske tiltak innenfor en kostnadsramme på inntil 2,9 mill. kr inkl. mva. Tiltakene finansieres ved låneopptak i boligselskapet. Styret gis fullmakt til å innhente endelige lånevilkår, inngå nødvendige avtaler og gjennomføre tiltakene. Styret skal samtidig avklare med OBOS om det kan åpnes for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer som ønsker å redusere sin andel av lånebelastningen, dersom dette lar seg gjennomføre på en praktisk og korrekt måte. Endelig fordeling per aksjonær og konsekvens for felleskostnader beregnes av OBOS og informeres til aksjonærene før endelig iverksettelse av finansieringen.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 muligheter for nedbetalingsstrategi: loftskonvertering

Ja. Gjennomføring av en mulighetsstudie for loftskonvertering.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektsendring §5 for beboerantall i leiligheter med bad

Ja til vedtektsendring, slik at boligene med bad kan bebos av 2 personer.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Løsning for booking av tørkerom

For bookingordning

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Varsling om arbeider når beboere er på ferie

For

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Nye vinduer må vende innover

Generalforsamlingen ber styret arbeide for at nye vinduer, ved en eventuell fremtidig utskifting, skal være innadslående dersom dette godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE) og er i tråd med antikvariske føringer.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 1) Informasjon ut til aksjeeierne og kommunikasjon: status nå og forslag til endringer (inkl. bruk av Vibbo)

For

☐ For

☐ Mot

Sak 15 2) Tillit til styreleder/styret

For

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921121679
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. august kl. 13:05 til 31. august kl. 13:05.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Aleksander Andersen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Andersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Tin Phan og Mona Undisdatter til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Tin Phan og Mona Undisdatter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**

Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Bytte til TG Renhold for rengjøringstjenester i bygården

Avtalen med dagens renholdsbyrå er sagt opp og utløper ved utgangen av september 2025. Bakgrunnen er at styret over lengre tid har registrert mangelfull rengjøring. Kvaliteten har ikke vært tilfredsstillende til tross for gjentatte tilbakemeldinger.

Styret har kontaktet flere renholdsbyråer og vurdert både pris og kvalitet. Etter denne prosessen anbefaler styret å inngå avtale med **TG Renhold**, som styret vurderer som det beste alternativet for gården.

Det er nødvendig å få avklart dette snarest for å sikre en sømløs overgang uten avbrudd i renholdstjenestene.

En ny avtale med TG Renhold vil innebære en moderat økning i fellesutgiftene, anslått til ca. 3–12 % avhengig av leilighetsstørrelse.

Styrets innstilling
Den ekstraordinære generalforsamlingen godkjenner at selskapet inngår ny renholdsavtale med TG Renhold på de vilkår styret har fremforhandlet.

> **Forslag til vedtak:**
> TG Renhold overtar renhold i bygården
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2026 for KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 921121679
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 18:00 til 31. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Andersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **163**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Stina Elisabeth Ovesen og Ane-Marte Grønstad Liane er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **159**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **155**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **133**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styret fremmer forslag om at styrets godtgjørelse for 2025 settes til kr. 270 000, med en fordeling på kr. 130 000 til styreleder og kr. 140 000 fordelt på øvrige styremedlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **137**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen instiller følgende:

Styremedlem

Det har vært vanskelig å finne kandidater i år, men vi har funnet to kandidater som er interesserte i å sitte som styremedlemmer, valgkomiteen har fått et veldig godt inntrykk av begge to når vi har møtt de og snakket med de

1. Valentino Oliva Decina

Virket veldig imøtekommende og motivert, jobber turnus som vernepleier

Ville inn i styret fordi han ønsket en ny type utfordring

2. Simen Engebretsen

Var også veldig imøtekommende og virket motivert, jobber selvstendig med IT og tenkte det var en god anledning til å være med i styret siden han uansett for en periode jobber hjemmefra

Vara

1. Inger Dagrunn Karlsen

Har vært litt frempå og vært med på et styremøte, vi tenkte derfor det var fint at hun fortsatt vil sitte og det var hun enig i

2. Tore Ljøkelsøy

Har sittet som vara tidligere og vil gjerne fortsette.

Valgkomiteen

Eli, Ellen og Erik står gjerne oppført som valgkomite i neste periode også

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Valentino Oliva Decina (147 stemmer)
Simen Engebretsen (155 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Valentino Oliva Decina
Simen Engebretsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Inger Dagrunn Karlsen (145 stemmer)
Tore Ljøkelsøy (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Dagrunn Karlsen
Tore Ljøkelsøy

Valgkomitémedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eli Hovdenak (147 stemmer)
Erik Heiberg Mowinckel (149 stemmer)
Ellen Worren (149 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eli Hovdenak
Erik Heiberg Mowinckel
Ellen Worren

7. Utføre kritiske tiltak i vedlikeholdsplanen

Styret legger frem vedlikeholdsplanen, som bygger på rapporter og vurderinger fra fagfolk. Planen viser at boligselskapet har flere akutte og nødvendige vedlikeholdsbehov (de mest prekære er markert med rødt).

De mest kritiske tiltakene gjelder blant annet brannavvik, fasade, fyrrom, vann-/avløpsledninger og vinduer. Tiltak som gjelder liv, helse og brannsikkerhet må prioriteres først.

For å kunne gjennomføre de akutte tiltakene er det nødvendig å ta opp banklån. Dette vil medføre økte felleskostnader for aksjonærene.

Styret vurderer at risikoen ved å utsette nødvendige utbedringer er betydelig, både teknisk, økonomisk og sikkerhetsmessig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å gjennomføre de akutte og prioriterte tiltakene i vedlikeholdsplanen, og at tiltakene finansieres gjennom banklån.

> **Forslag til vedtak:**
> Gjennomføre prioriterte (røde) tiltak i vedlikeholdsplanen, med finansiering gjennom banklån
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **127**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Branndører og brannsikring

Styret har fått gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av bygget. Analysen viser nødvendige brannteknisk tiltak, blant annet knyttet til dører, brannskiller og bodene i 5. etasje som ligger i tilknytning til rømningsvei. Det er også innhentet en second opinion fra en annen brannrådgiver. Denne vurderingen har redusert omfanget der det er faglig forsvarlig, men bekrefter at behovet for brannsikring av bodene i 5. etasje fortsatt består.

Anbefalt løsning for bodene er å kle eksisterende bodvegger med to lag branngips, kombinert med branndetektorer i hver bod. Kostnad for detektorer er anslått til ca. 50 000 kr. Samlet kostnadsramme for tiltakene settes til inntil ca. 2,9 mill. kr inkl. mva., inkludert noe reserve for mindre tillegg og avklaringer. Monts overordnede prisfordeling viser en total på ca. 2,15 mill. kr eks. mva., hvor bodarealene utgjør ca. 613 753 kr eks. mva.

Som et grovt anslag tilsvarer 2,9 mill. kr ca. 35 000 kr per boenhet dersom beløpet fordeles likt på alle enheter. Dette er kun et foreløpig regneeksempel. Endelig beløp per aksjonær må beregnes av OBOS etter korrekt fordelingsnøkkel. Dersom tiltaket finansieres med lån, vil månedlig økning i felleskostnader også avhenge av lånebeløp, rente og nedbetalingstid.

Saken gjelder nødvendig gjennomføring av brannteknisk tiltak og fullmakt til finansiering av disse.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige brannteknisk tiltak innenfor en kostnadsramme på inntil 2,9 mill. kr inkl. mva.

Styret anbefaler at tiltakene finansieres ved låneopptak i boligselskapet, men at styret samtidig undersøker med OBOS om det kan åpnes for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer som ønsker å redusere sin andel av lånebelastningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige brannteknisk tiltak innenfor en kostnadsramme på inntil 2,9 mill. kr inkl. mva. Tiltakene finansieres ved låneopptak i boligselskapet. Styret gis fullmakt til å innhente endelige lånevilkår, inngå nødvendige avtaler og gjennomføre tiltakene. Styret skal samtidig avklare med OBOS om det kan åpnes for frivillig ekstraordinær innbetaling fra aksjonærer som ønsker å redusere sin andel av lånebelastningen, dersom dette lar seg gjennomføre på en praktisk og korrekt måte. Endelig fordeling per aksjonær og konsekvens for felleskostnader beregnes av OBOS og informeres til aksjonærene før endelig iverksettelse av finansieringen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. muligheter for nedbetalingsstrategi: loftskonvertering

Saksfremstilling
I sammenheng med vedlikeholdsplanen, så har OBOS Prosjekt AS gitt sine prisantydninger på utbedringer. Sammen med beboerne så ønsker styret å diskutere alternativer for en nedbetalingsstrategi for banklånet som må tas. Hensikten med dette fremlegget, er at styret og beboere sammen gjør seg noen tanker og diskuterer gårdens økonomiske fremtid.

- Vedtaket for denne saken handler om vi skal gjennomføre en mulighetsstudie for en evt. loftskonvertering.
- Vedtaket handler **IKKE** om å gjennomføre en evt. loftskonvertering.

Styret har bedt Tin om å undersøke hvordan en nedbetalingsstrategien har vært i andre borettslag og hvordan dette løses i byggebransjen. Logikken her, er å se over hva slags verdier vi sitter på. Styret ønsker å lufte minst tre typiske alternativer til nedbetalingsstrategi:

1. **Tradisjonelt banklån (maks lån).** Fulle beløp belånes, som gir oss de dårligste lånebetingelsene.
2. **Salg av råloft (medium lån).** Lånebeløpet reduseres noe med salg av råloft til en entreprenør/boligutvikler. Dette gir oss medium-ok lånebetingelser. Dette betyr at de kjøper med hensikt om å konvertere loft til boliger. Dette gitt at alle beboernes bod blir overholdt.
3. **Salg av "bruksendret" loft (minste-lån).** Vi tar på oss selv å utforme en søknad og få gjennom en bruksendring selv. Dette gir oss de beste lånebetingelsene, ettersom "bruksendret" eller godkjent loft-til-bolig potensielt dobler verdien på loftet. Dette gitt at alle beboernes bod blir overholdt.

Alternativ 1., betyr teknisk sett å "sitte stille i båten" og ta kostnadene slik de er. **Alternativ 2. og 3.** handler om å konvertere råloft til boliger, der vi kan senke lånet betraktelig.

- **gjennomføre mulighetsstudie** for å finne ut om det er penger i loftet - "koster det mer enn det smaker?". Studien innebærer å finne x.ant. boliger som er mulig å bebygge uten at det går utover bodkapasitet, rømningsvei, dagslys, brannkrav osv.
- **godkjent bruksendring "fra-loft-til-bolig" / loftskonvertering hos Plan- og bygningsetaten (PBE)**. Dette er det samme som vi har gjort med legekontorene.
- **loftskonvertering/prosjektstyring**. Her må det inn et entreprenørselskap.

Vedtak:
Dette vedtaket omhandler bare første punkt: **gjennomføre mulighetsstudie**. Deretter så skal saken opp igjen for stemming om vi skal godkjenne om vi forbereder en evt. bruksendringssøknad til PBE. Tin & hans samarbeidspartnere har lagt frem et tilbud på ca 85.000 ekskl.moms (med forbehold om 10% avvik) på en mulighetsstudie - dette er en brøkdel av hva det koster å kontrahere et arkitektkontor. En tentativ spesifikasjonsliste på studien er som følger:

- x.ant. boliger/salgbart areal.

- strenge krav på leilighetsstr. For å opprettholde samme type sivilstand/beboer-demografi, skal det skisseres boliger i samme størrelsesorden som eksisterer i gården i dag.
- bodkapasitet.
- rømningsvei.
- brannkrav.
- markedsundersøkelser.

Merk! Alternativet om loftskonvertering er bare gyldig dersom vedtekt §5 endres, der vedtekten i dag begrenser per leilighet til en person. Denne vedtekten begrenser våre forhandlingsmuligheter rundt verdien og prisingen av bruksendret loft.

> **Forslag til vedtak:**
> Ja. Gjennomføring av en mulighetsstudie for loftskonvertering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **83**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedtektsendring §5 for beboerantall i leiligheter med bad

Saksfremstilling

Styret fremlegger et forslag om å endre vedtektene slik at det formelt tillates inntil to beboere i leiligheter som har innlagt bad. Denne saken er fremmet tidligere, men i år så henger vedteksendringen uløselig sammen med sak 9: nedbetalingsstrategi for banklånet. Som nevnt i sak 9, så handler dette om å bedre våre forhandlingsmuligheter rundt prising og verdi av bruksendret loft. I en studie Tin gjennomførte i 2024, så solgte gårdens boliger for **4-15% under markedspris** sammenlignet med nærliggende bygård med samme leilighetsstr., etasje og relativ kvalitet. For å oppnå den aller høyeste kvadratmeterprisen ved et slikt prosjekt, er boligselskapet avhengig av at leilighetene er mest mulig attraktive i markedet.

Per i dag lyder vedtektene for KBS § 5 femte avsnitt slik:

«Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.»

Forslaget er at bestemmelsen endres til følgende:

«*Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. Leiligheter med eget bad kan bebos av inntil 2 personer. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.*»

Avstemning

Forsamlingen stemmer over styrets forslag om å endre vedtektene for å tillate inntil to beboere i leiligheter med eget bad. Et gyldig vedtak krever to tredjedels flertall. Godkjenning vil påvirke gårdens markedsverdi og bygningens fremtidige finansieringsmuligheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Ja til vedtektsendring, slik at boligene med bad kan bebos av 2 personer.

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **73**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Løsning for booking av tørkerom

Det har vært utfordringer med orden i tørkerommet, blant annet at tøy fjernes før det er ferdig tørket, og at det oppstår uklarheter om hvem som disponerer rommet til ulike tider.

For å få mer ryddig bruk av tørkerommet foreslår styret å innføre en tydelig bookingordning (med tilgang kun innenfor booket tidsrom). Det kan også fastsettes et maksimalt antall beboere som kan booke/bruke tørkerommet samtidig, slik at kapasiteten fordeles bedre og bruken blir mer oversiktlig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det etableres en bookingordning for tørkerommet, med mulighet for å begrense hvor mange som kan booke tørkerommet samtidig.

Forslag til vedtak:
For bookingordning

❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **80**
Antall blanke stemmer: **72**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Varsling om arbeider når beboere er på ferie

Fremmet av: Nicole Martha Sirnes

Jeg opplever til tider at informasjon om viktige prosesser vedrørende bygget blir annonsert rett før fellesferier osv., perioder når man ikke er hjemme. Jeg tror det er viktig at man ikke setter i gang ting som angår hver og en sin leilighet (at styret må ha tilgang på leiligheten) når det er stor sjanse for at man ikke er hjemme. Man må også godta med tanke på dette at ikke alle er villige til å overlate nøkkelen til andre, sånn at et arbeid skal utføres. Jeg forstår at mye har å gjøre med hva vedtektene sier, men man må til syvende og sist respektere hver og en sin eiendom og bolig.

Styrets innstilling
Styret viser til at det ikke har vært gjennomført arbeider i leiligheter i fellesferier i denne styreperioden.

Når styret har varslet arbeider eller kontroll av fellesanlegg i forkant/etterkant av fellesferie, har dette ikke innebært at beboere har måttet være hjemme.

Styret viser videre til at eiere, etter vedtektene og gjeldende regelverk, plikter å gi nødvendig tilgang til leiligheten når det skal utføres arbeid på fellesanlegg eller installasjoner som boligselskapet har ansvar for. Dette er en del av de forpliktelsene som følger med det å eie bolig i boligselskapet, og noe eiere må påregne i et borettslag/boligaksjeselskap.

Styret forsøker så langt det er praktisk mulig å varsle i god tid og legge til rette for løsninger som reduserer ulempene for beboerne.

> **Forslag til vedtak:**
> For
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **96**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Nye vinduer må vende innover

Fremmet av: Nina Frostad

Nå når vinduene skal skiftes må de vende innover, de fleste av oss har hatt det slik i 40 år som snart de har vært (vinduene)

De må kunne brukes og vi må få lys, luft og sol inn - uten at glasset skygger for solstrålene,vinduene kan vaskes uten innleid lift, uten slitasje fra vindkast som har økt , små regn på treverket etc

Og ja vet at huset er 100 år gammelt og en gammel hevd ant hos byantikvaren.

Styrets innstilling
Styret tar ønsket om innadslående vinduer til etterretning.

Bygget er gul-listet og underlagt antikvariske hensyn. Ved en eventuell fremtidig vindusutskifting må tiltaket søkes til Plan- og bygningsetaten (PBE). Byantikvaren vil normalt uttale seg i saken, og PBE vil behandle søknaden på bakgrunn av gjeldende regelverk, regulering og antikvariske vurderinger.

Styret har derfor ikke myndighet til å beslutte eller garantere at innadslående vinduer kan benyttes. Endelig løsning må følge de føringene og kravene som gis av PBE og eventuelt Byantikvaren i byggesaken, herunder krav til utforming, åpningsretning, materialbruk og teknisk utførelse.

Styret anbefaler derfor at et eventuelt vedtak formuleres som et ønske om at styret arbeider for innadslående vinduer, forutsatt at dette godkjennes av relevante myndigheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret arbeide for at nye vinduer, ved en eventuell fremtidig utskifting, skal være innadslående dersom dette godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE) og er i tråd med antikvariske føringer.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **50**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. 1) Informasjon ut til aksjeeierne og kommunikasjon: status nå og forslag til endringer (inkl. bruk av Vibbo)

Fremmet av: Line Monica Leegaard Gladtvet

Forslag til vedtak:
For

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **114**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. 2) Tillit til styreleder/styret

Fremmet av: Line Monica Leegaard Gladtvet

Forslag til vedtak:
For

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **118**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35 B
0354 OSLO



VEDTEKTER
FOR
KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

Registrert 14. november 1923 og 7. mai 1925, forandret 30. mars 1950, 3. april 1952, 26. mars 1958, 27. april 1988, 28. april 1999, 4. april 2006, 8. mai 2007, 26. mai 2010, 13. oktober 2010, 12. mai 2011, 7. mai 2012, 13.mai .2013, 13.mai. 2014., 5.mai 2015, 03. februar .2016, 28. april 2016, 16.januar 2018, 4. februar 2018, 8. februar 2018, 4. juli 2018, 28. november 2018, 06. mai 2019, 27. juni 2019, 28. juni 2019, 06. juli 2019, 12. oktober 2019 og 18. november 2019.

§ 1

Selskapets navn er Kvindernes Boligselskap AS. (Heretter kalt KBS AS)

§ 2

KBS AS har forretningskontor i Oslo.

§ 3

Kun økonomisk uavhengige personer kan være aksjonærer i KBS AS. For næringslokalene gjelder ingen slik begrensning.

KBS AS har til formål å skaffe økonomisk uavhengige personer bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom. I tillegg har KBS AS til formål å utnytte næringslokalene i eiendommen ved å inkludere et begrenset antall aksjonærer som eier og selv driver virksomhet fra forretningslokalene.

§ 4

Aksjekapitalen er kr 341.000,- fordelt på 341 aksjer a kr 1.000,-.

§ 5

Aksjonærer som kjøper aksjer har rett til spesifikt angitte, endelig fastsatte lokaler.

Aksjonær som innehar en til fire aksjer har rett til næringslokale eller atelieret i kjelleren.
Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som innehar en til fire aksjer har rett til en leilighet på inntil 35 kvadratmeter.
Aksjonær, begrenset opptil 1 person, som har seks aksjer har rett til en leilighet på over 40 kvadratmeter.

Kvadratmeter er her definert som P-ROM (Primærrom), jfr. NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014"

Retten til leilighetene og næringslokalene er avhengig av at all skyldig leie er betalt til enhver tid, eventuelt andre utgifter som boligaksjeselskapet har bestemt.

Leilighetene kan bare bebos av økonomisk uavhengige personer, begrenset til 1 person pr. leilighet. For næringslokalene gjelder ikke denne begrensningen, men for disse er det krav om at aksjonær har egen drift eller driver gjennom eget driftsselskap.

Før godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med boligselskapets vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.

§ 6

Styret skal godkjenne alle overdragelser av aksjer. Styret kan bare samtykke i aksjeoverdragelse til økonomisk uavhengige personer (jfr. § 3). Det gjelder ingen slik begrensning for aksjonær til forretningslokalene med tilhørende aksjer. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

KBS AS ledes av et styre på fire medlemmer valgt av generalforsamlingen. Vekselvis går to og to medlemmer ut av styret hvert år. Det skal velges to varamedlemmer. Styret kan ansette forretningsfører og fastsette hans/hennes honorar.

§ 8

Generalforsamlingen holdes hvert år, senest 6 måneder etter utgangen av regnskapsåret.
Innkalling, dagsorden, årsberetning og revidert regnskap skal sendes aksjonærene med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende behandles, avgjøres og godkjennes:
1. Årsmelding fra styret.
2. Revidert regnskap:
   Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskuddet ut fra den fastsatte balansen,
   og utdeling av utbytte.
4. Valg av styre.
5. Fastsette styrets godtgjørelse.
6. Andre saker som ifølge lov hører inn under generalforsamling.

§9

Forslag til saker som aksjonærene ønsker å ta opp på generalforsamlingen, må sendes styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling, dersom det er minst en uke til generalforsamlingen skal holdes. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.

§10

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme.
Aksjonærene kan møte frem personlig eller ved fullmakt.
Det føres protokoll for møtet.

§11

Hver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke aksjeloven stiller strengere krav.
Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende, også når denne ikke har stemmerett.
Forandring av vedtektene eller oppløsning av selskapet skal skje i generalforsamlingen med 2/3 flertall.

§12

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling når det mener det er nødvendig eller når aksjonærer, som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, skriftlig krever det, for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret sørger for at generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

§13

Felleskostnadene skal fastsettes på grunnlag av at aksjonæren selv bekoster og sørger for innvendig vedlikehold av leiligheten eller forretningslokalet.

§ 14

Aksjonæren skal behandle leiligheten, forretningslokalene, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten eller forretningslokalene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

En aksjonær kan med styrets skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter m.m. av fellesarealer som igangsettes, skal ferdigstilles.

Alle ombyggings-/ renoverings- og oppussingsprosjekter av leiligheter m.m. som gir konsekvenser i fellesarealer skal ferdigstille / tilbakefore fellesarealet/ene i den stand de var før prosjektet startet.

Krav til ferdigstillelse / tilbakeføring gjelder uavhengig av om prosjektet er i regi av KBS styret eller i regi av aksjonær. Ansvarlig for prosjektet, KBS styret eller aksjonær, er ansvarlig for ferdigstillelse / tilbakeføring innen rimelig tid.

Styret har fastsatt husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av leiligheten holder dyr dersom gode, dokumenterte, grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe og sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.

§ 15

Aksjonæren kan ikke uten skriftlig samtykke og godkjennelse fra styret overlate bruken av leilighet eller næringslokale til andre ut over det som følger av denne bestemmelsen.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten eller næringslokalet til andre dersom:

- aksjonæren har bodd i leiligheten/hatt drift i næringslokalet i minst ett av de siste to årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av leiligheten for opp til tre år
- aksjonæren til leiligheten skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

NB! Aksjonærenes drift gjennom eget driftselskap regnes ikke som overlatelse av bruk til andre.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren, i henhold til vedtektene, ikke kunne blitt aksjonær.

Har KBS AS ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlates bruken av leiligheten, reduserer ikke dette aksjonærens plikter overfor KBS AS.

§16

Den enkelte aksjonær skal holde leiligheten, forretningslokalene og andre rom og annet areal som hører til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, og innvendige dører med karmer og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager aksjonæren skade i leiligheten eller forretningslokalene som KBS AS er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til selskapet.

KBS AS og aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§17

KBS AS skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på leiligheter, forretningslokalene eller inventar som tilhører KBS AS, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten eller forretningslokalene, skal KBS AS holde ved like. KBS AS har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten eller forretningslokalene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

KBS AS vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheter og forretningslokaler som tilhører KBS AS, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Aksjonæren skal gi adgang til leiligheten og forretningslokalene slik at KBS AS kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av leiligheten eller forretningslokalene.

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at KBS AS ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 18

Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor KBS AS utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.
Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan KBS AS pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir KBS AS rett til å kreve aksjen(e) solgt.

§ 19

Medfører aksjonæren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§20

Boligselskapets hybler administreres av styret. Hyblene kan ikke fremleies.

§21

Ved salg av leiligheter og næringslokaler i KBS AS i Theresesgt. 35 B, skal aksjer overdras gjennom styret/forretningsfører. Aksjonærene har fortrinnsrett til kjøp av leiligheter eller forretningslokaler, men de må bestemme seg innen en uke etter at salget av den ledige leiligheten eller forretningslokalet er kunngjort. Hvis flere aksjonærer ønsker å kjøpe, har den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Dersom noen av KBS AS aksjonærer vil benytte seg av forkjøpsretten, skal salget av deres egen leilighet eller forretningslokale foretas for deres regning.

§22

Styret kan installere overvåkningskamera(er) i fellesarealene dersom dette vurderes som nødvendig for å oppdage eller forebygge innbrudd eller andre uønskede forhold.

§23

For øvrig gjelder lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44 og lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

HUSORDENSREGLER FOR KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS

1. Vis hensyn! Alle beboere, inkludert leietakere, må alltid sørge for at leilighet, hybel eller forretningslokale benyttes slik at det ikke sjenerer eller oppstår ubehageligheter for øvrige beboere. Beboerne skal rette seg etter styrets instrukser om ro og orden, beskyttelse av og opprettholdelse av felles interesser i eiendommen.

2. Fra kl. 23.00 (kveld) til kl. 06.00 (morgen) må det være ro i både leiligheter, hybler, forretningslokaler, korridorer og øvrige fellesarealer.

3. Alle utgangsdører skal være låst til enhver tid. Dette inkluderer dører til loft og kjeller. Balkongdører og vinduer i korridorer samt bad skal holdes lukket om natten.

4. Leilighetene, hyblene, forretningslokalene, samt KBS' øvrige arealer må behandles med omsorg. Ved flytting og transport av møbler skal det utvises forsiktighet.

5. Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hvis noen observerer dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret informeres om dette. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS' fellesarealer.

6. Uvedkommende gjenstander skal ikke plasseres i gårdsrom, vestibyle, trappeoppganger, korridorer, vinduer, eller i andre fellesarealer som loft og kjeller. Det er heller ikke anledning til å kaste og/eller sette fra seg diverse søppel i form av møbler, elektriske gjenstander og lignende ved/i søppelkassene i bakgården. Hver beboer/leietaker plikter selv å kvitte seg med dette. Kun 'vanlig' husholdningsavfall og papir skal kastes i sine respektive beholdere i bakgården.

7. Vaskerommene skal benyttes til vask og stryking. Rommene skal ryddes etter bruk, søppel og tøy skal fjernes. Vått tøy som drypper skal ikke henges opp verken i tørkerommet i kjeller eller på loft, men må være godt vridd opp. Tøyet må tas ned så snart det er tørt slik at andre kan benytte seg av tørkesnorene. La ikke eget tøy henge oppe i mer enn tre dager. Andres tøy som ikke er tørt skal ikke fjernes.

8. Dørmatter og gulvtepper må ikke bankes eller ristes fra balkongene. Dette gjøres i bakgården.

9. Baderommene må bare benyttes til dusj og vask. Den som har benyttet badet, rydder og gjør rent etter seg. Dette inkluderer å tørke opp vann fra gulv og benk m.m., fjerne hår fra sluk og tørke vekk øvrige flekker slik at den som kommer etter møter et rent og trivelig baderom.

10. Etter tapping må vannkraner skrus helt igjen slik at de ikke drypper. Beboer/leietaker må sørge for at rør fra vaskene ikke tilstoppes. Enhver

beboer/leietaker plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør, og har dessuten erstatningsplikt.

11. Fuglebrett er ikke tillatt, mating av fugl på bakken skal heller ikke forekomme. Søppelkassene i bakgården skal til enhver tid være godt lukket. Dette for å forhindre rotter og andre skadedyr.

12. Det må ikke under noen omstendighet benyttes levende lys på loft, i kott eller kjeller.

13. Døren til heisen må ikke bli forsøkt åpnet før heisen har stanset.

14. Enhver beboer/leietaker er ansvarlig for enhver skade som er forårsaket av beboer/leietaker selv eller eventuelle gjester. Dersom ruter blir knust i leiligheten, fellesområdene eller forretningslokalene, skal beboer/leietaker for egen regning sørge for å sette inn ny rute straks.

15. Når beboeren/leietakeren reiser bort over en lengre periode vinterstid, bør beboer/leietaker sørge for tilsyn av leilighetens/forretningslokalets varmeapparater slik at ikke radiatorene eller vannrørene fryser.

16. Straks beboeren/leietakeren oppdager skade, feil eller mangler som beboer/leietaker mener ikke er dennes plikt å utbedre, skal det meldes fra til styret. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig tilsyn nødvendig, må dette straks meldes til vaktmesteren.

17. Beboere med bil kan søke styret om parkering i bakgården. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet. Den som har fast parkeringsplass må holde seg til denne.

18. Alle beboere/leietakere har ansvar for å holde gården og omgivelsene i orden. Når styret utlyser dugnad, må alle delta og ta sin del av arbeidet.

19. Alle endringer av/på leiligheten, som flytting av kjøkken, skal søkes styret. Innsetting av vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett og kverndo er i hovedsak ikke tillatt grunnet KBS' rørsystem, men skal uansett ikke settes inn uten styrets tillatelse. Dette gjelder også eventuelle endringer på forretningslokalene.

NB! Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via styrets postkasse eller e-post-adresse, eller etter styrets anvisninger.

Styret KBS, 28.09.2010

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679



Håndbok for Kvindernes Boligselskap AS Alt fra A til Å

I 1923 fikk Kvindernes Boligselskap A/S bygd et felleskjøkkenhus i Thereses gate 35 i Oslo, arkitekt var Henrik Nissen Huset rommet toroms leiligheter med og uten bad, ettroms leiligheter med sovealkove og en hotellavdeling med 24 enkeltrom. I første etasje var det butikker, spisesal, storkjøkken, peisestue med anretning og skriverom, kontor, strykeri og vaktmesterleilighet. (Byggekunst 1929.)

En av initiativtakerene var Norges første kvinnelige høyesterettsadvokat Elise Sem. Det var kun ugifte, økonomisk uavhengige kvinner som kunne kjøpe og bo i leilighetene. Dette som en reaksjon på at kvinner ikke fikk lån til å kjøpe sin egen leilighet på den tiden.
Huset rommer i dag 86 boenheter og hver enhet kan kun eies og bebos av en person. I tillegg kommer noe næringsvirksomhet i 1 etg. og i kjelleren.

Oppdatert 09.05.2019 / BIR

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Første gang lagt ut 19.01.2017, revidert 09.05 2019

A

Aksjeselskap
Kvindernes Boligselskap AS er et aksjeselskap hvor beboerne har kjøpt aksjer i selskapet med bruksrett til leilighet og ikke selve leiligheten. Dette medfører at aksjonærene ikke har de samme rettigheter som de ville hatt ved kjøp av en selveierleilighet i et sameie.
Dette er regulert i KBS sine vedtekter og husordensregler hvor det fremkommer hvilke rettigheter KBS AS har ved det til enhver tid sittende styre sett i forhold til hvilke begrensninger den enkelte aksjonær har. Dette er spesielt viktig i forhold til oppussing og renovering i leilighetene hvor det meste vil være søknadspliktig og hvor arbeidene ikke kan påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

Allmøter, se under Beboermøter

Antall personer som kan bebo hver leilighet
Det kan kun bo en person i hver leilighet, jfr, vedtektene.

Avfallshåndtering
På grunn av stor rottefare i Oslo skal all søppel legges i søppeldunkene og lokket skal lukkes igjen.
Det er ikke tillatt å sette søppel, store gjenstander (senger, sofaer, TV, store lamper etc) ved siden av søppelkassene, renovasjonsetaten tar ikke dette med seg og det blir bare stående til mistrivsel for alle.
Det er ikke anledning til å kaste elektriske artikler, maling, avfall fra oppussing, glass/metall og lignende i søppelkassene. Dette må leveres på en gjenvinningsstasjon og den enkelte er ansvarlig for dette.

Sortering
Alle beboere skal sortere søppelet sitt. Matavfall (grønn pose), plast (blå pose), og restavfall, posene knyttes godt igjen med dobbel knute og kastes i angitte kasser i bakgården. Papir i egen søppelkasse.

Avfallsdunkene med brunt lokk er forbeholdt til næringsavfall og skal ikke benyttes av beboere.

B

Bad i leilighet ?
Det gis ikke flere tillatelser til innleggelse / bygging av bad i leilighetene
Dimensjonene på de fleste avløpsrørene i bygget er langt mindre enn det som settes inn i nye bygg hvor alle leilighetene har bad m.m. I 2010 ble det foretatt beregninger, av fagfolk,

som konkluderte med at kapasiteten på rørene ikke var stor nok til at det kunne legges inn bad i leilighetene. Av ukjente årsaker har likevel noen leiligheter fått tillatelse til å legge inn bad av de foregående styrene. Dette har blitt en ekstrabelastning på de eksisterende avløpsrørene.

Balkonger
KBS har 6 balkonger som vender ut mot parken og Thereses gate, i 2., 3. og 4. etasje. Disse balkongene skal ikke benyttes til lufting og tørking av klær o.l. KBS har også 7 luftebalkonger som vender inn mot bakgården.
Banking / risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra balkongene og på en tid av døgnet som medfører at alle som har leiligheter mot bakgården ikke blir unødig forstyrret.
Alle balkongene kan benyttes av alle beboere, uansett etasjetilhørighet. Siden balkongene er til felles benyttelse og atspredelse, er det viktig at det til enhver tid ser pent og ryddig ut.
Når balkongene ikke benyttes skal dørene være lukket og låst. Nøkler til balkongene er de samme som passer til loftet.

Beboermøter
Beboermøter arrangeres ved behov eller i forkant / etterkant av generalforsamlingen.

Bibliotek
Gården har eget bibliotek i vestibylen. Alle beboere kan låne bøker.
Bøker som vil gis bort til biblioteket kan plasseres på gulvet i biblioteket og vil bli merket før de settes i hyllene.

Boder
- Bodene følger leilighetene. Det er ikke adgang til å bytte.
- Alle leilighetene har 2 boder.
- Planoversikt med angivelse av hvilke leiligheter som har hvilke boder er satt opp i kjeller, i 5. etg. og på loftene.

Bolignummer
Leilighetsnummer er nummeret som er angitt på skiltet over inngangsdørene til leilighetene. Leilighetsnummeret benyttes av Obos i deres registrering og ved kjøp og salg av leiligheter, ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.
Bolignummeret er nummeret som er angitt på klistermerket i dørkarmen til inngangsdøren til leiligheten eller oppe i høyre hjørne på døren (kommer). Alle godkjente leiligheter skal ha et bolignummer og det er bolignummeret som skal oppgis ved flytteregistrering i Folkeregisteret, hos Skatteetaten, i eiendomsskatteregisteret m.m.

Fra og med 01.08.2016 vil KBS ha 5 boligetager og loft på toppen. Dvs. alle leilighetene ble flyttet 1 etage opp i forhold til tidligere bolignummer.

Boligverdi, se under skattemelding.

Brannsikkerhet ; Detektorer i leiligheter / brannslukningsapparater / brannslanger i korridorer / Brannalarm

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst 1 godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at ustyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Detektorer i leiligheter med mer. / Brannalarm
Detektorene i leilighetene / næringslokalene m.m er koblet opp mot sentralen i hallen og denne er koblet direkte opp mot redningsetaten. Dette innebærer at ved utløst alarm vil brannvesenet rykke ut direkte. Dette er gjort av sikkerhetshensyn.

Skulle du være så uheldig å utløse alarmen ved en feiltakelse er det viktig å gi beskjed til brannvesenet umiddelbart ! **Avlys utrykning ved å ringe 67 12 88 00.**
Uvettig utløsning av brannalarm vil bli fakturert aksjonær.

Brannslukningsapparater / Pulverapparater
Alle leilighetene, næringslokalene, korridorer m.m. skal ha pulverapparater som eies av KBS og som KBS er ansvarlig for å vedlikeholde samt ha service på. Jfr. også brannorienteringsplanen i hallen og i hver etage. Det ble våren 2017 inngått serviceavtale for dette og alle pulverapparatene ble byttet ut.

Brannslanger i korridorer
KBS er ansvarlig for å vedlikeholde samt ha service på disse. Jfr. også brannorienteringsplanen i hallen og i hver etage. Det ble våren 2017 inngått serviceavtale for disse.

Bruksoverlating av leilighet, se under Fremleie

Bruksrett til leilighet, se under aksjeselskap

C

Calllinganlegget
Navnelisten oppdateres av styret.
Ringeklokkeanlegget ved inngangsdøren kobler seg ut av og til. En av hovedårsakene til at det stopper opp er at mange ikke setter dørtelefonen ordentlig på plass etter at de har besvart en henvendelse. Pass på dette, så slipper vi en del krøll.

D

Dugnad
Det arrangeres dugnad hver vår og høst. Oppslag med gjøremål henges på styrets oppslagstavle og hver og en skriver seg på. Alle oppfordres til å delta.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i henhold til vedtektenes paragraf § 14 og husordensreglene punkt 5. Styret har anledning til å gi dispensasjon for dyrehold der det foreligger særskilte grunner. Søknad må godkjennes av styret før dyreholdet starter.

Styret får en del henvendelser vedrørende hunder som oppserveres i bygget både med og uten bånd. Vi er alle forskjellige og det må respekteres at alle ikke er like glad i hunder som løper løs og som til dels kan være sjenerende. Styret minner derfor om, jfr. KBS sine husordensregler, om følgende :
Husdyrhold er i hovedregel ikke tillatt og må ikke holdes uten styrets tillatelse. Hvis noen observerer dyrehold som ikke er i overensstemmelse med Husordensreglene, skal styret informeres om dette. For øvrig gjelder båndtvang året rundt på alle KBS sine fellesarealer.

Dørtelefon, se under callinganlegget

E

Eiendomsskatt, se under skattemelding

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonær utarbeide energiattest for sin bolig.

F

Fakturautsendelse for felleskostnader Endring fra 2017

- OBOS vil fra høsten 2016 innføre månedlig fakturautsendelse av felleskostnader.
- For dem som har valgt elektroniske betalingskanaler som AvtaleGiro og/eller eFaktura vil dette ikke ha noen betydning.
- Eiere som fremdeles mottar papirfaktura vil få tilsendt en faktura for en måned av gangen. Ved produksjon av månedlige fakturaer blir det innført fakturagebyr pålydende 28 kroner. Dersom eierne oppretter AvtaleGiro og/eller eFaktura vil de unngå gebyret. De som blir berørt vil i forkant bli varslet via fakturaene sine.
- De med kvartalsvis innkrevning vil fortsatt få fire fakturaer i året.
- Endringen vil tre i kraft i løpet av høsten 2016

Fellesarealer
Det er KBS AS som eier boligmassen og det er det til enhver tid sittende styret som forvalter dette eierskapet.
Fellesareal er alt areal som ikke inngår i aksjonærenes leiligheter. Det er det til enhver tid sittende styre som disponerer gårdens fellesarealer. Dvs. ingen av aksjonærene eller leietakerne kan legge føringer eller sette betingelser ovenfor andre aksjonærer eller leietakere mht. bruk av bygningsmassen og fellesarealene.
Ingen aksjonær kan heller ta seg til rette på fellesarealer da dette er fellesskapets eiendom.

Felleskostnader (Husleie)
Felleskostnadene (Husleien) skal dekke kostnadene ved å drifte bygget fortløpende samt til større vedlikeholdsbehov. Nivået fastsettes av styret i forbindelse med budsjettarbeidet for kommende år. Melding om eventuell økning sendes ut via Obos i november / desember i året før økningen trer i kraft.

Folkeregisteret
Flyttemelding sendes til Folkreregisteret eller via www. Det er bolignummeret (H0xxx) som skal oppgis på flyttemeldingen og ikke leilighetsnummeret.
Liste over kobling mellom leilighetsnummer og bolignummer henger på tavlen i hallen.

Foretningsfører, se under OBOS

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikring med polisenummer 829 362 84. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedrninger i den enkeltes leilighet. Oppstår det skade i leiligheten , skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i Obos på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnaden til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Flyttemelding, se under Folkeregisteret

Fremleie (= Utleie av leilighet / Bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie / bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

I henhold til vedtektenes § 15 kan styret gi tillatelse til fremleie i inntil 2 år. Ved særskilte omstendigheter kan Styret gi maksimalt 1 års forlengelse av tillatelsen. Forutsetning er at aksjonæren har bodd i leiligheten i minst 1 år.

Fyring, se under radiatorer

G

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling avholdes på våren. Alle aksjonærer oppfordres til å møte opp og være med på viktige diskusjoner og avgjørelser. Det vises for øvrig til vedtektene.

Get (TV og internett)
KBS AS har en avtale med GET som gjelder for alle aksjonærer. Vi anbefaler aksjonærer å ta kontakt med dem direkte for korrekt informasjon. Oppgi adresse og selskap så vil de gi deg informasjon om hvordan du får tak i de boksene du trenger, en til tv og en til internett, dersom du ikke overtar dette fra selger.
I KBS AS avtale inngår det en basispakke som du kan benytte deg av og hvor betaling for denne inngår som en del av husleien.

https://www.get.no/v3/kundeservice

Gjesterommet
KBS har et gjesterom. Rommet er enkelt innredet med 2 senger, garderobe og vask, tilhørende bad i korridoren.
De som leier gjesterommet har ansvar for dette mens de leier det samt at rommet forlates rengjort og ryddig, vinduer lukkes m.m.
Styret erfarer at vinduene ikke lukkes ordentlig, noe som har medført at vindusglass er knekt og må byttes ut. Det er ikke greit. Skjer dette flere ganger så vil leietaker få regningen for reparasjonen. Man må sørge for sengetøy og håndklær selv.

Rommet kan leies av aksjonærer for kr 250,- pr døgn. For å booke rommet for overnatting til gjester, skriver beboer seg opp på liste oppslått i hallen.
Betaling skjer ved å legge penger i konvolutt merket med dato for overnatting og navn på beboer i styrets postkasse.

Se for øvrig gjesterom instruks som henger på styretavlen over bookinglisten.

Gul liste
KBS er på byantikvarens gule liste. Dette får betydning for alle arbeider som vil gi fasademessige endringer. - De må kontaktes og godkjenne alt. Dialog med byantikvaren skal skje via styret.

H

Heisen
Heisen ble fornyet i 2011. Det er viktig å behandle heisen med stor forsiktighet, særlig i forbindelse med flytting. Heisen må ikke overbelastes og påføres skade på interiøret. Vi gjør oppmerksom på at det kun er styret som har autorisasjon til å bestille reparasjon på heis.
På grunn av høye timesatser på kveldstid og i helger, må man av og til regne med å vente til neste arbeidsdag eventuelt over helgen før heisen blir reparert.

Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS)
HMS er systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteten i blant annet boligselskap planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Styret er ansvarlig for at boligselskapet drives i tråd med lover og regler. Det er således styret som må sørge for at det utøves internkontroll i boligselskapet. I henhold til internkontrollforskriften plikter styret å sørge for systematisk oppfølging av interne forhold fastsatt med hjemmel i arbeidsmiljøloven, forurensningsloven, brann- og eksplosjonsloven, produktkontrolloven, lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr samt sivilforsvarsloven.

Husordensregler
Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.
Se også under Vedtekter.

Husordensreglene henger på tavlen i hallen.

Hybler
KBS har 4 hybler som leies ut. Venteliste administreres av styret.

I

Internett (www) Se under Get

J

Juletrepynting
Juletreet pyntes i midten av desember hvert år.

K

Kabel-TV, se under Get

Kulturhistorisk skilt, Selskabet for Oslo byes vel
Ble montert på veggen ved inngangsdøren 04.11.2016.

L

Leilighetsnummer
Leilighetsnummer er nummeret som er angitt på skiltet over inngangsdørene til leilighetene. Leilighetsnummeret benyttes av Obos i deres registrering og ved kjøp og salg av leiligheter, ved verditaksering og i lånedokumenter m.m.
Bolignummeret er nummeret som er angitt på klistermerket i dørkarmen til inngangsdøren til leiligheten eller ved siden av døren. Alle godkjente leiligheter skal ha et bolignummer og det er bolignummeret som skal oppgis ved flytteregistrering i Folkeregisteret, hos Skatteetaten, i eiendomsskatteregisteret m.m.

Lekkasjestopper (aquastop / waterguard)
Påbudt dersom du bygger nytt, pusser opp – eller bare bytter ut

En av fem vannskader oppstår i tilknytning til løse vanninstallasjoner som bereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin, eller kjøleskap med vanntilkobling ifølge SINTEF Byggforsk. Slike installasjoner er gjerne plassert i rom uten sluk og tett gulv, og kan fort forårsake store og kostbare skader. For å unngå det, er det nå i henhold til byggeforskriftene fra 2010 (TEK10) påbudt med lekkasjestopper, dersom du bygger nytt, pusser opp - eller bare bytter ut.

Reglene omfatter alle kjøkkenmaskiner og hvitevarer som er koblet til vann. Dette gjelder spesielt oppvaskmaskiner, men også enkelte kjøleskap med isbitmaskin (noen har egen vanntank, men de fleste kobles på rørnettet) og enkelte innebygde kaffemaskiner.

I verste fall vil du kunne få en avkortning på forsikringsutbetalingen dersom det skulle forekomme en lekkasje.

Dette sier regelverket:
Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK10) krever at vanninstallasjoner skal utføres slik at lekkasjer forhindres i størst mulig grad.
Eventuelle lekkasjer skal enkelt kunne oppdages og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Plasseres installasjonene i rom uten sluk, må de sikres mot lekkasje.

Det er bare én grunn til at du kan droppe lekkasjestopper når du skal bytte vanntilkoblete hvitevarer: At de har det innebygget.

I alle andre tilfeller må du følge loven og det er du som aksjonær i KBS som selv er ansvarlig for at dette er i orden i din leilighet.

Ny komfyr eller koketopp? Da er det påbudt med komfyrvakt

Ligningsoppgave
Obos sender ut ligningsoppgave hvert år.
Leilighetens formuesverdi inngår ikke i ligningsoppgaven og denne må aksjonær selv fremskaffe.
Se under skattemelding.

M

N

Nøkler
Både hoveddør og bakgårdsdør har smekklås. Gå derfor ikke ut i bakgården/hoveddør uten nøkler. Låsene er i perioder litt trege, vis forsiktighet og ikke bruk makt.
Alle ytterdører må til enhver tid holdes låst for å sikre oss mot innbrudd og tyverier.
Det samme gjelder bruk av porttelefon. Ikke slipp inn fremmede eller uvedkommende.

Dersom du mister nøklene til inngangsdørene kan nye nøkler kjøpes av styret.

Næringsvirksomhet
KBS AS har både aksjonærer som driver næringsvirksomhet og det leies ut lokaler til næringsvirksomhet. Næringsvirksomhet kan kun drives i arealer som er godkjent for dette i henhold til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Hvilke arealer dette er i KBS AS er klart definert. Dvs. aksjonærer som har bruksrett til en leilighet kan ikke drive

næringsvirksomhet i leiligheten, da disse er godkjent for boligformål og ikke næringsvirksomhet og omvendt.

O

OBOS
Gårdens forretningsfører er Obos eiendomsforvaltning. Forretningsfører kan kontaktes direkte dersom det er spørsmål knyttet til betaling av husleie / felleskostnader.
Vår kontaktperson (forvaltningskonsulent) i Obos er Camilla Brøndbo, 22 86 56 64 / mail camilla.brondbo@obos.no

Oppbevaring av private eiendeler i fellesarealer og på loftene
Aksjonærers private eiendeler skal oppbevares / lagres i tildelt bod.
Det er ikke anledning til å oppbevare private eiendeler i fellesarealer eller på loftene.
Dette som en del av styrets brannforebyggende arbeid samt at det vanskeliggjør renholdet for innleid firma.
Hensatte private eiendeler vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning og risiko.

Oppussing
Alle er pliktige til å søke og få godkjenning fra styret i forkant av oppussing / renovering ved større endringer av leiligheten. Arbeidene kan IKKE påbegynnes før tillatelse foreligger fra styret. I noen tilfeller vil det også være påkrevd med søknad til og godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og / eller Byantikvaren i og med bygget er på deres gule liste.

Dette omfatter blant annet: Bytte av ytterdører og vinduer, endring av rominndeling, oppussing og bygging av bad og innsetting av vaskemaskin/oppvaskmaskin. Ved bygging av bad, SOM DET FOR TIDEN IKKE ER LOV TIL Å GJØRE GRUNNET RØROPPLEGGET I GÅRDEN, må det leveres lovlige dokumenterte løsninger til styret.
Lettere oppussing som maling og gulvsliping o.l krever ikke tillatelse fra styret. **Er du i tvil, kontakt styret eller vaktmester.** Det vises for øvrig til vedtektenes § 14,16 og 17 samt til husordensreglenes punkt 19.
Oppussing som medfører støv, støy og rot bør varsles med tydelig informasjon på styrets oppslagstavle og melding til naboer.

Vær OBS! på følgende:
- Dekk til brannvarsler godt eller be håndverkerne gjøre dette. Ta kontakt med vaktmester dersom de må frakobles. Aksjonær eller håndverker har ikke adgang til å frakoble de. Brannalarmer som går unødig berører alle som bor her. Det vises også til punkt over om brannvarsling.
- Materialer skal ikke oppbevares i fellesareal over flere dager.
- Søppel fra oppussing skal fjernes omgående, og ikke lagres utenfor bygget.
- Felles container/søppelkasser skal ikke brukes til bygningsavfall.
- Skader på huset eller området for øvrig vil bli utbedret på aksjonær sin regning fortløpende, uten varsel.
- Dette gjelder blant annet det elektriske anlegget/brannanlegget og skader på vegger eller lignende.

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Oppslagstavler

KBS har 3 oppslagstavler.

Oppslagstavlen i hallen ved trappen er forbeholdt informasjon fra styret. Alle plikter å lese denne informasjonen og derved være oppdatert mht. hva som skjer.
Den andre tavlen i hallen, ved biblioteket, benyttes til reklame eller annen generell informasjon fra beboere.
Den tredje tavlen i hallen, på den andre siden av biblioteket, skal kun brukes av styret, til bygningsmessig informasjon m.m. Her vil vedtektene, husordensreglene, håndboken, liste med kobling mellom leilighetsnummer og nye bolignummer, styrevedtak med mer. bli satt opp. Dette slik at alle til enhver tid lett kan finne relevant informasjon og slik at også alle nye aksjonærer på en enkel måte kan finne relevant informasjon fra før de ble aksjonærer.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne eller flytte meldinger.

Oppvarming av leilighetene , se under radiatorer

Organisasjonsnummer
KBS sitt organisasjonsnummer er 921 121 679

P

Parkering i bakgården - biler og motorsykler
Bilparkering i bakgården er kun tillatt for personer med parkeringstillatelse fra styret. Biler som tilhører gjester eller tilhørende beboere uten fast plass, vil bli tauet bort for eiers regning uten forvarsel.

Parkering i bakgården – Retningslinjer for tildeling av plass
Vedtatt på styremøte 24.05.2016

Fra og med 01.05.2016 innføres det tidsbegrensede leiekontrakter for NYE leieforhold.

Alle NYE leiekontrakter for parkeringsplass får 2 års varighet. Leiekontrakten kan forlenges med 2 år dersom ingen står på venteliste.
Eksempel :

Varighet	Leieforholdet starter den	**01.05.2016**
	Leieforholdet avsluttes den	**30.04.2018**
	Leieforholdet kan forlenges med 2 – to – år ad gangen, dersom ingen står på venteliste for å få parkeringsplass.	
	Leieforholdet kan sies opp av begge parter med 1 – en – kalendermåneds varsel.	

Leiesum : Den til enhver tid fastsatte av styret. (Pr. 2016 : Kr. 500,- pr. mnd.)
For el-bil eiere : Leiesum + 100,- kr. pr. mnd. (med vanlig strømuttak)
Det er ikke aktuelt å sette opp ladestasjoner for hurtiglading.

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Venteliste : Meld i fra til styret dersom du ønsker å bli satt på venteliste for parkeringsplass.

Parkering i bakgården - motorsykler
Kan ikke settes i bakgården med mindre det er inngått leieavtale med styret.

Parkering i bakgården - sykler
I bakgården er det avsatt plasser til sykler i sykkelstativ. På grunn av plassproblemer så kan ingen ha mer enn 1 sykkel i bakgården. I vinterhalvåret tilbyr styret vinterlagring av syklene i kjelleren, slik at det blir plass til å deponere snø på disse plassene. Dette riktignok når vinteren er slik at sykkelen ikke er i bruk. Sykkelparkeringen skal heller ikke "okkuperes" av defekte umerkede sykler som ikke er i bruk.

Alle syklene skal merkes med navn og leilighetsnummer.

Parkering på plassen foran bygget
Er forbudt, området tilhører Oslo kommune
Det er ikke adgang til å parkere foran bygget. Dette gjelder også for håndverkere som jobber på bygget. Dersom det ikke blir en bedring vurderer Oslo kommune å sette opp en permanent bom. Dette er ikke ønskelig fra KBS sin side av hensyn til inn og utkjøring (taxi, flyttebiler, varelevering m.m.)

Portner, se under vaktmester

Postkasser nøkler navnskilter bestilling
Nytt postkasseanlegg ble satt opp 16. januar 2017. Som følge av Postens krav til plassering, høyde på veggen, ikke på vegg der det er trappetrinn m.m., samt at de nye postkassene er større enn de gamle, så har vi fått godkjennelse fra Posten til å plassere postkassene over 2 etager, slik at det ble satt opp 21 kasser på hver side i trappeoppgangen i 2 . og 3. etg. (jfr. ny etg. inndeling). Til hver postkasse følger 3 nøkler, navneskilt, nei takk til uadressert reklame samt leil / bolignummer.
Det er ikke adgang til å bytte postkasse som følge av at Posten har lagt rekkefølgen inn i sine systemer i forhold til sortering og fordeling av posten.

Styret bestiller nye navnskilter ved eierskifter.

Dersom man mister alle nøklene til døren i postkassen, må låsen skiftes. Stansefabrikken, de har levert postkassene, kan levere ny lås og utføre selve byttet. Ta kontakt med styret for kontaktinformasjon til Stansefabrikken.

Q

R

Radiatorer (Oppvarming av leilighetene med mer.)
Radiatorene blir satt på om høsten og slått av om våren. Hver beboer må «lufte» sine radiatorer, dvs at radiatorene må tømmes for luft slik at de blir fylt med vann ved bruk av radiatornøkkelen. Kontakt vaktmester første gang dette gjøres eller dersom du behøver hjelp.

Renhold
Renhold av fellesarealene gjøres av vaskebyrå. Bad og toaletter vaskes hver uke, mens resten av fellesarealene vaskes hver uke i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret.
Forlat fellesbadene og toalettene slik du selv ønsker å finne dem ved neste gangs bruk.

Alle har ansvar for å fylle på med toalettpapir til fellestoalettene, dette hentes i rommet før toalettet i 1 etg. i fløyen mot Stensparken.

Renovering, se under oppussing

Ro og orden (Trivsel, miljø og godt naboskap)
- I henhold til Husordensreglene punkt 2 skal det være ro fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager og fra kl. 23.00 til kl. 09.00 på lørdag/søndag og helligdager i boenhetene og øvrige fellesarealer. Det må tas hensyn til at det er lytt i huset.
- Beboere må unngå å forårsake unødig og urimelig støy. Ved større festlige anledninger bør naboer varsles på forhånd og oppslag settes på oppslagstavle i hallen.
- Vi har ikke nødvendigvis samme musikksmak og det er veldig lytt mellom leilighetene, så vær en god nabo når lydstyrken skal fastsettes.
- Banking / risting av tepper, matter, dyner, pledd m.m. skal fortrinnsvis gjøres i bakgården og ikke fra balkongene og på en tid av døgnet som medfører at alle som har leiligheter mot bakgården ikke blir unødig forstyrret.
- Er det noe du irriterer deg over, ikke ta saken i egne hender, men ta det opp med styret slik at styret, dersom relevant, kan ta det videre.

Alle beboere, aksjonærer og leietakere, er bundet av og må forholde seg til vedtektene og husordensreglene.

S

Skattemelding
Formuesverdi på leilighetene inngår ikke i ligningsoppgaven som Obos sender ut.
Formuesverdien er aksjonærene selv ansvarlig for å fylle inn data for i skattemeldingen.
Opplysningene som skal oppgis er byggeår, kvm., gårdsnummer, bruksnummer, bolignummer, formuesverdi og om det er primær eller sekundærbolig. Formuesverdien kan aksjonærene beregne på skatteetatens boligkalkulator.

Det er viktig at alle aksjonærer sørger for at dette er riktig i sine skattemeldinger, da Eiendomsskattekontoret i Oslo kommune henter data fra skattemeldingen i forbindelse med beregning av boligverdi og utskrivning og eiendomsskatt.
I og med KBS er et aksjeselskap så vil eiendomsskatten bli innkrevd av KBS som igjen vil kreve dette refundert av de aksjonærer det gjelder.

Sykkelvinteroppbevaring , se under Parkering i bakgården - sykler

Sykkelparkering, se under Parkering i bakgården - sykler

Styret
Styret består av fire styremedlemmer valgt av generalforsamlingen. Det velges også to varamedlemmer til styret. Styremedlemmene velges for to år. Generalforsamlingen velger også en valgkomité som innstiller kandidater til valg. Styret konstituerer seg selv og velger sin styreleder. Styredeltagelse og styrearbeid godtgjøres med styrehonorar vedtatt av generalforsamlingen. Det vises for øvrig til vedtektene.
Det avholdes styremøte ved behov. Styret har ferie i juli. Styret har ansvaret for driften av gården. Eksempel på oppgaver er økonomistyring (utarbeide budsjett, betale fakturaer, årsavslutning, m.m.), kontakt med forretningsfører, planlegge og gjennomføre vedlikeholdsbehov, behandling av post og henvendelser fra aksjonærer og leietakere (hybler og næringsdrivende), utleie av gjesterommet, kontakt med vaskebyrå, bistå ved leilighetsoverdragelser m.m.

Kontakte styret
For å kontakte styret anbefales det å sende e-post eller legge melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen.
Styret: kbs.styret@gmail.com

Søppelhåndtering, se under avfallshåndtering

T

TV, se under Get

Tørkeloft / tørkekjeller, se under vaskekjeller - instruks

Tørketrommel. se under vaskekjeller - instruks

U

Utleie av leilighet, se under Fremleie

V

Vaktmester
Vaktmester er tilsatt for å ha tilsyn med bygget og skal utføre arbeid ca. 10 –15 timer pr. uke og bor i leilighet 005 i 1.etg.
For å kontakte vaktmester anbefales det å sende e-post, sende sms eller legge melding i styrets postkasse. Oppdaterte e-postadresser og telefonnummer henger til enhver tid på oppslagstavlen i hallen.
Styret / Vaktmester : kbs.styret@gmail.com

KVINDERNES BOLIGSELSKAP AS
THERESESGATE 35B 0354 OSLO
kbs.styret@gmail.com
Org. nr. 921 121 679

Vaskekjeller - instruks
Man bestiller vasketid ved å sette seg opp med leilighetsnummer på tavlene nede i kjelleren.
Det koster kr. 5,- for 90 minutter vasketid på hver maskin. Overhold vasketidene. Dersom man ikke har tatt i bruk sin vasketid i løpet av 30 min kan andre ta maskinen i bruk. Viktig at tøyet blir hentet innen oppsatt vasketid har utløpt.
Bruk ikke nødknappen. La maskinen gå helt ut. Legg på mer penger hvis maskinen stopper før programmet er ferdig.
Det koster kr. 10,- for 90 minutter ved bruk av tørketrommelen.
Klær skal ikke oppbevares i vaskekjelleren.
Klær på snorer skal ryddes bort når de er tørre, dette gjelder også loftet.
Det er forskjell på ditt og mitt ; Vi tar ikke med oss andres tøy fra tørkeloft og tørkekjeller
Klær, skittentøyposer/kurver som blir liggende over 1 uke blir kastet.
Se ellers bruksanvisning og informasjon på oppslagstavlen i vaskekjelleren.

Vaskemaskiner, se under vaskekjeller - instruks

Vedtekter
Vedtekter for KBS AS og husordensreglene utgjør gårdens lovverk.

Alle nye aksjonærer i KBS AS må godkjennes av styret.

Et utdrag fra §5 i Kvindernes Boligselskap AS vedtekter lyder som følger:
Før godkjennelse kan gis må søkeren skriftlig erklære seg inneforstått med KBS AS vedtekter, og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte husordensregler.

Dette gjøres ved at ny aksjonær setter seg inn i vedtektene og husordensreglene og deretter signerer en vedtektserklæring hvor vedkommende erklærer seg inneforstått med både vedtektene og KBS AS husordensregler.

Vedtektene henger på tavlen i hallen.

www, se under Get

X, Y, Z, Æ, Ø, Å

Vi er mange og vi bor tett – Ta hensyn og vis respekt !



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

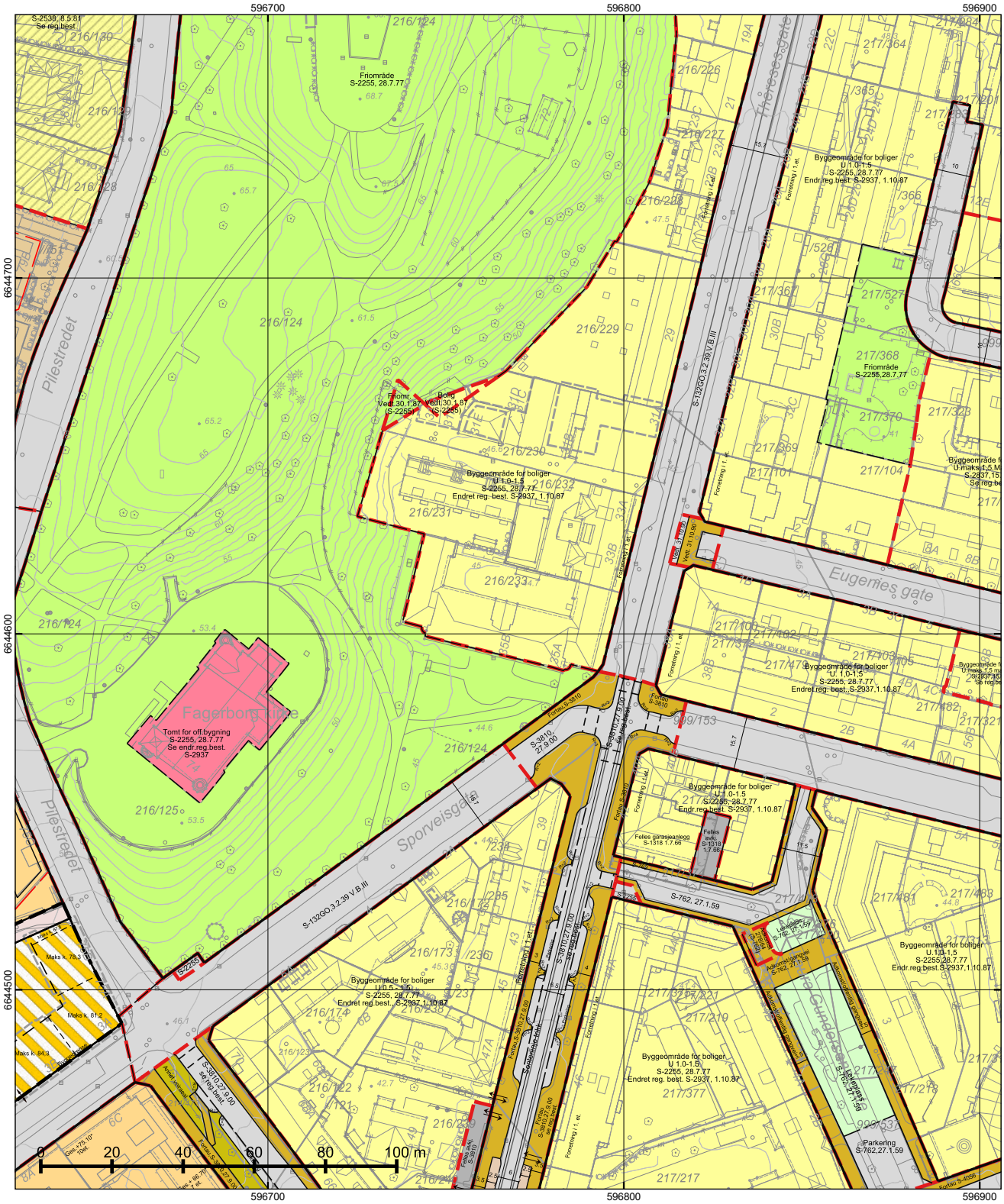
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159829/ 86535634
Adresse: THERESES GATE 35
Gnr/Bnr: 216/233
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

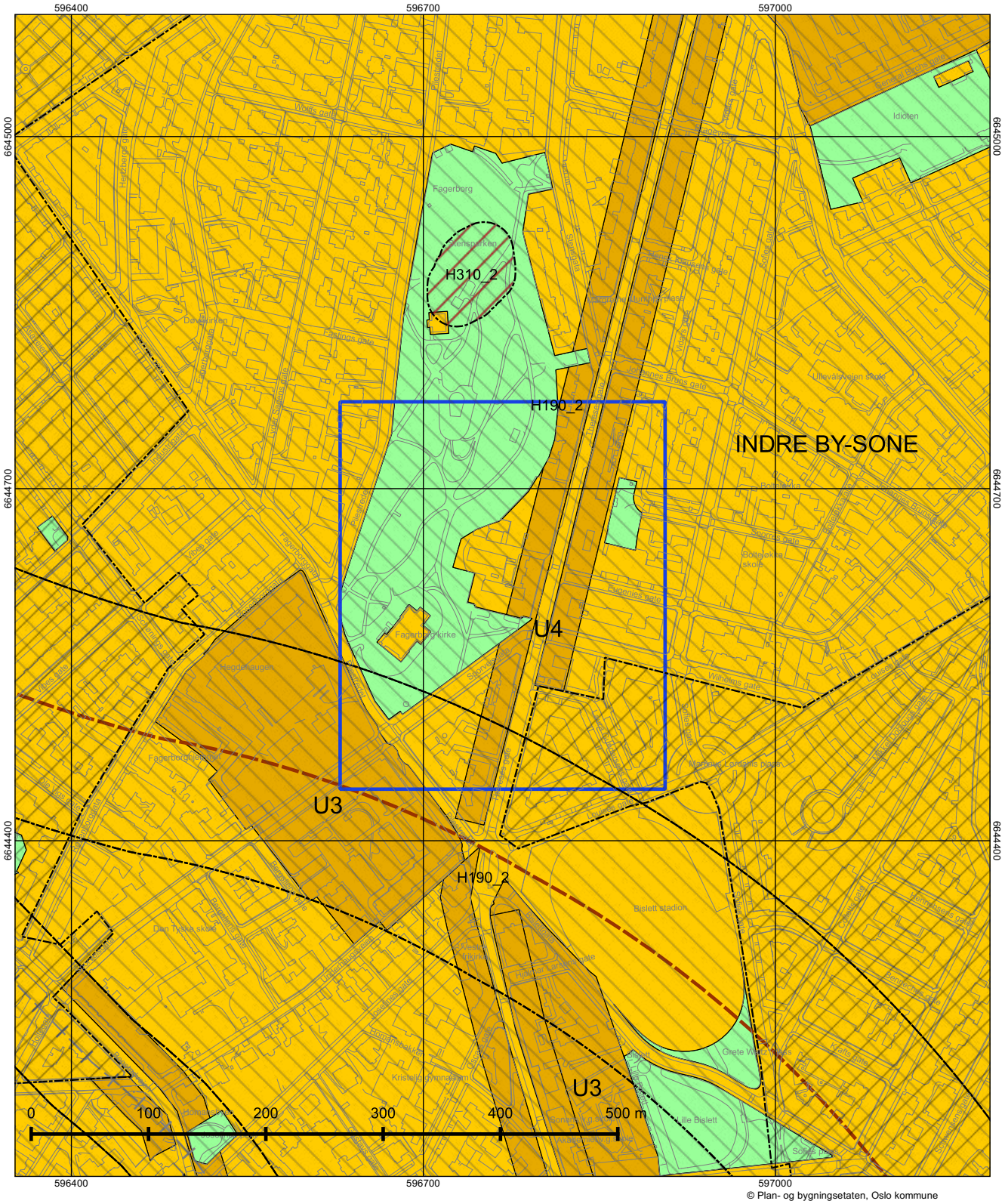
PlottID/Best.nr: 159829/ 86535634
Adresse: THERESES GATE 35
Gnr/Bnr: 216/233
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 24.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159829/86535634
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535634
Deres ref: 210095

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 233.

Vi viser til bestilling av 24.06.2026 for eiendom gnr. 216, bnr. 233.

GNR. 216 BNR. 233

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.07.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1391 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

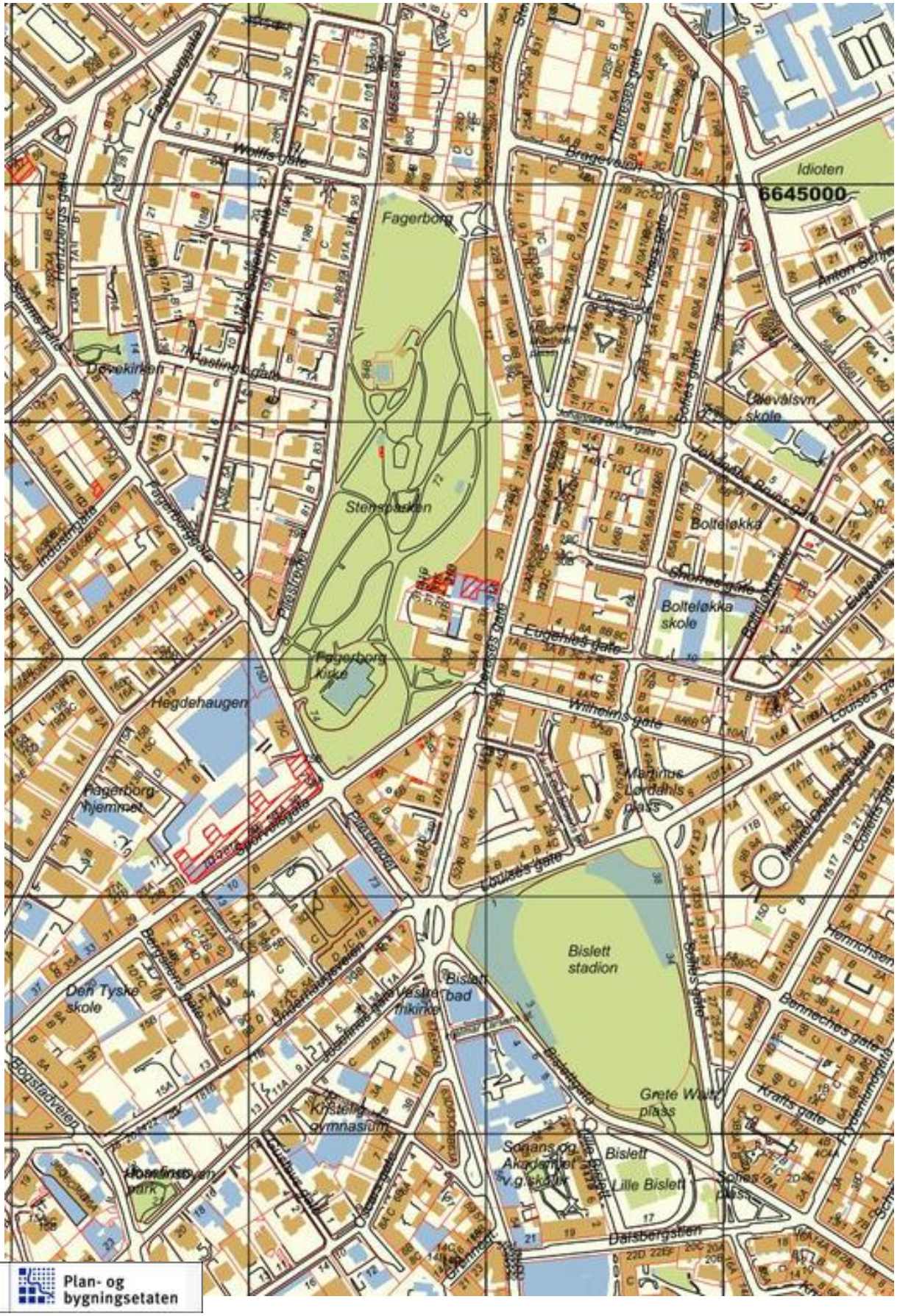
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


Idioten
6645000
Fagerborg
Stensparken
Fagerborg Kirke
Hegdehaugen
Fagerborg hjemmet
Bislett stadion
Bislett
Bislett bad
Den Tyske skole
Kristelig gymnasium
Lille Bislett
Grete Waitz plass
Bolteløkka
Bolteløkka skole
Marinus Lerdahls plass
Wilhelms gate
Eugenies gate
Dalsbergstien
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
   1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
   2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Anmeldelse
til Tegningen
Overværkelse

481/1923

Expeditions-Dokument

angaaende Varmtvands og forbrændingsgaard

paa Matr.-No. 35 B Mærsigbakken

indlevert 4 mai 1923 Afleveret

109/1923

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Nabodække, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Bygningsbestemmelser, paatrykende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 9/5-23

J. Pettersen

441/23

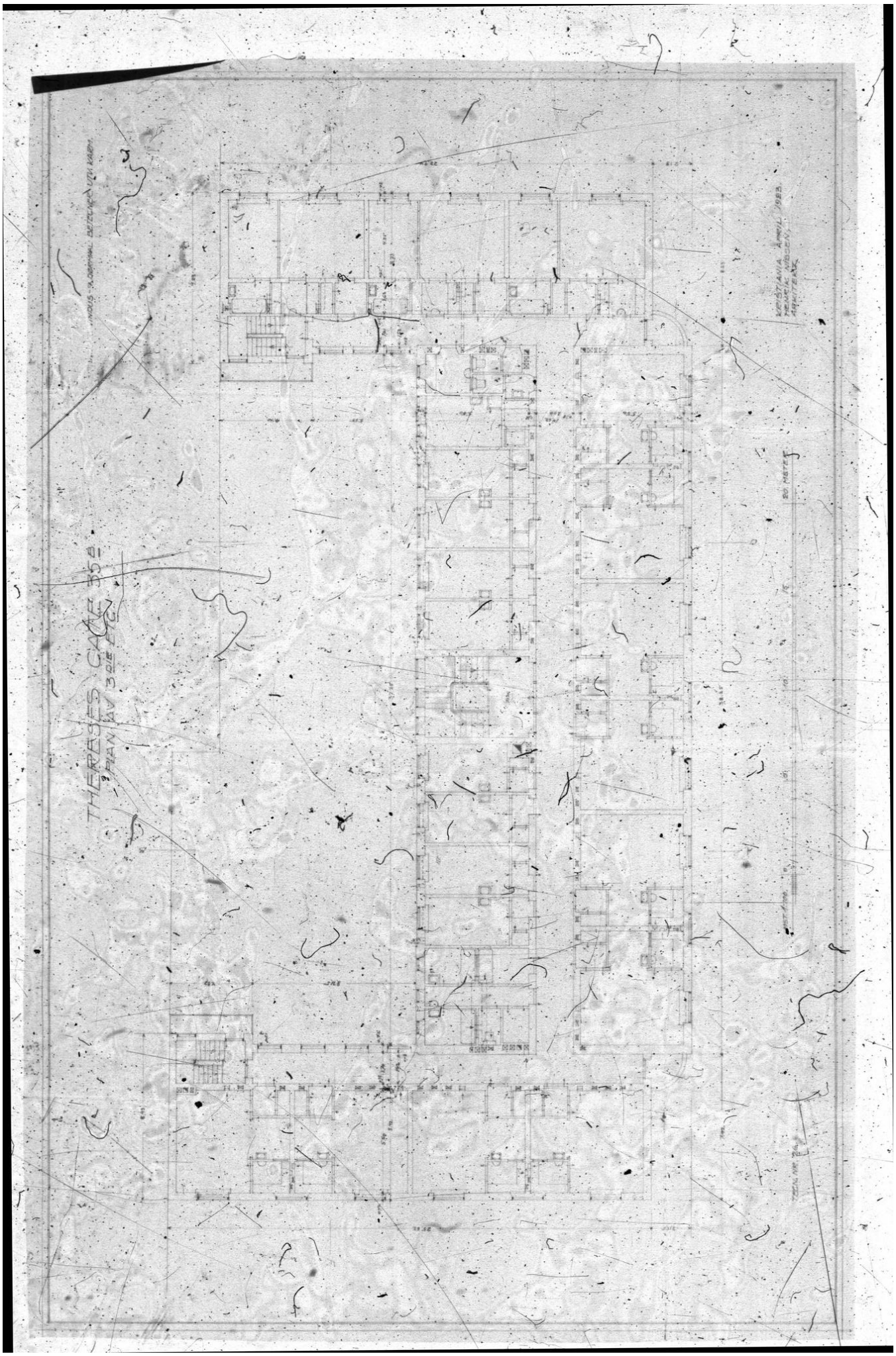
476/23

Kristiania 21/39/1923 V.- OG KLOAKVÆSENET

481/23

Hoidefundet er rettet som foreslaat ved Indstilling av 11te d. m.

Kria 14/5-23



Anmeldelsen
4 Tegninger

A/B 1259/1924

Expeditions-Dokument

angaaende Varme- og sanitæranlæg

paa Matr.-No. 35 B Thorvald Meyersgaten

Indleveret 8 decemb 1924 Attesteret

Anmeldes herved Kristiania Sundhetskommission
og vand- og Kloakvæsenet

Kristiania den 9de decemb. 1924

1259/24

Ærbødigst
Bettum

Kjøkkenet maa bygges paa saadan maate at pigene ikke ved tak eller paa anden maate gjennem omgaaende Døre maa forhindres overhøre hr Sørensen Lægtjeneste og pasningen med ovrig paa Lægtjenesten.

13 decemb 1924

Kristiania Sundhetskommission

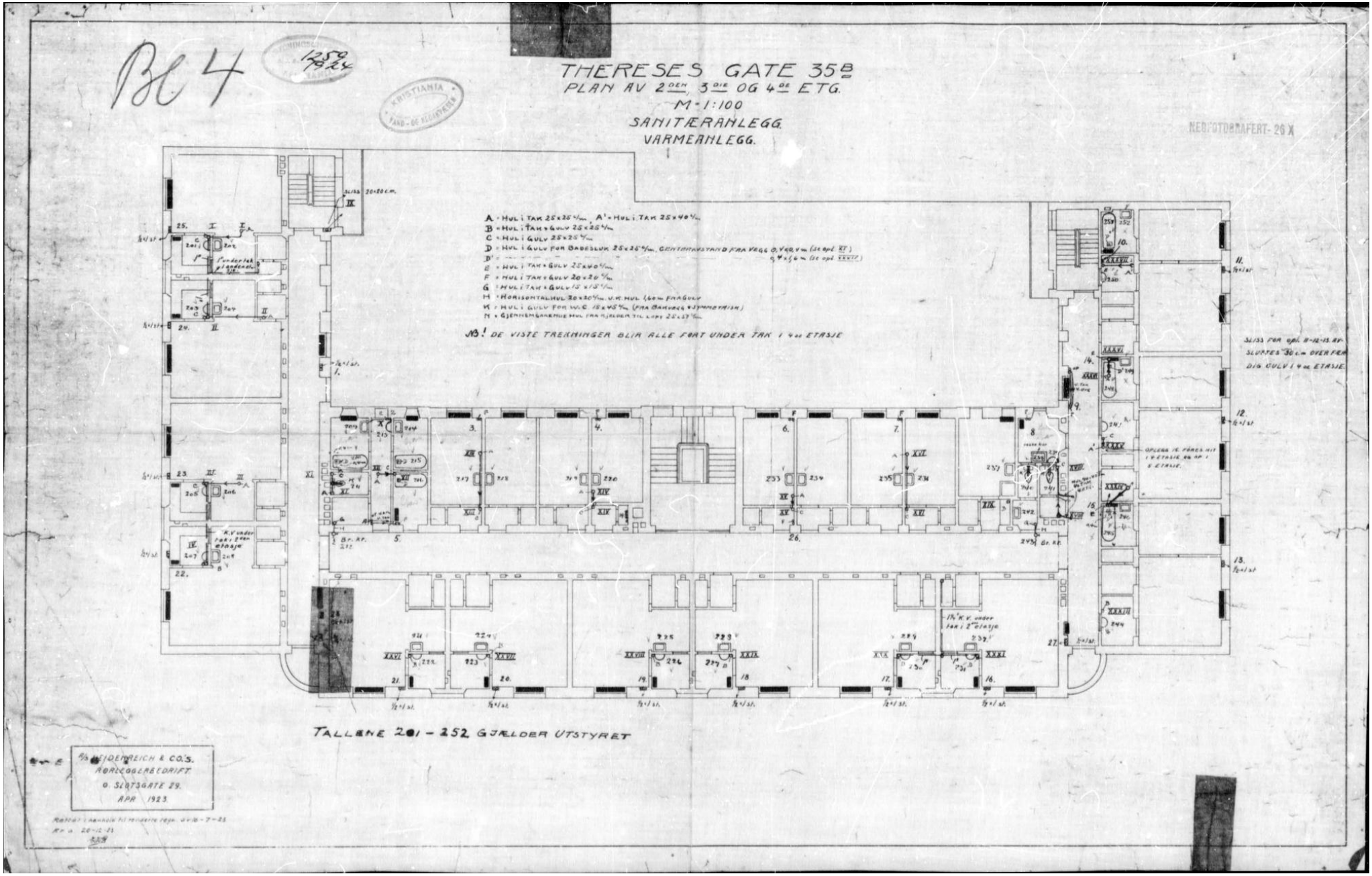
Pr. Pr. Bettum

Sigurd Bay

KRA SUNDHETSKOMMISSIONS J. 2035/1924

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 2251/1924

24/12 1924


Bl 4
1259
19.24
KRISTIANIA
THERESES GATE 35B
PLAN AV 2DEN, 3DJE OG 4DE ETG.
M-1:100
SANITÆRANLEGG.
VARMEANLEGG.
A = HUL I TAK 25x25 cm. A' = HUL I TAK 25x40 cm.
B = HUL I TAK & GULV 25x25 cm.
C = HUL I GULV 25x25 cm.
D = HUL I GULV FOR BADESLUK 25x25 cm. SENTERAVSTAND FRA VEGG 0,760,9 m.
E = HUL I TAK & GULV 25x40 cm.
F = HUL I TAK & GULV 20x20 cm.
G = HUL I TAK & GULV 15x15 cm.
H = HORISONTALHUL 30x30 cm. U.K. HUL 1,60 m FRA GULV
K = HUL I GULV FOR W.C. 15x45 cm. (FRA BAKVEGG + SYMMETRISK)
N = GJENNEMGANGENDE HUL FRA HJELDER TIL LOFT 25x27 cm.
NB! DE VISTE TREKNINGER BLIR ALLE FORT UNDER TAK I 4DE ETASJE
SLISS FOR OPH. 11-12-13. SK. SLUTTES 30 cm OVER FER DIG GULV I 4DE ETASJE.
OPLEGG IG. FRNES. HJT I 5 ETASJE OG OP I 6 ETASJE.
TALLENE 201 - 252 GJÆLDER UTSTYRET
H/A SIDEMREICH & CO'S.
RØRLEGGERBEDRIFT
O. SLOTSGATE 29.
APR 1923.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.09.2025
	202460770 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	THERESES GATE 35B	Eiendom:	216/233/0/0
Tiltakshaver:	Kvindernes Boligselskap AS	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Thereses gate 35 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av syv balkonger mottatt 05.09.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202460770			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	05.09.2024	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Kvindernes Boligselskap AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.09.2025
	202551026 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Daniel Rydland	

Adresse:	THERESES GATE 35B	Eiendom:	216/233/0/0
Tiltakshaver:	Kvindernes Boligselskap AS	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Thereses gate 35 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av nytt rekkverk på syv balkonger, mottatt 05.09.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202551026			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	08.01.2025	1/8
Plan 2 - 4 etasje	A20-03	08.01.2025	1/11
Plan 5 etasje	A20-05	08.01.2025	1/12
Snitt AA og fasade nord	A30-01	16.05.2025	12/4
Fasade øst og nord	A40-01	16.05.2025	12/5

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Prinsippdetalj rekkverk	A51-101	16.05.2025	12/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Daniel Rydland - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

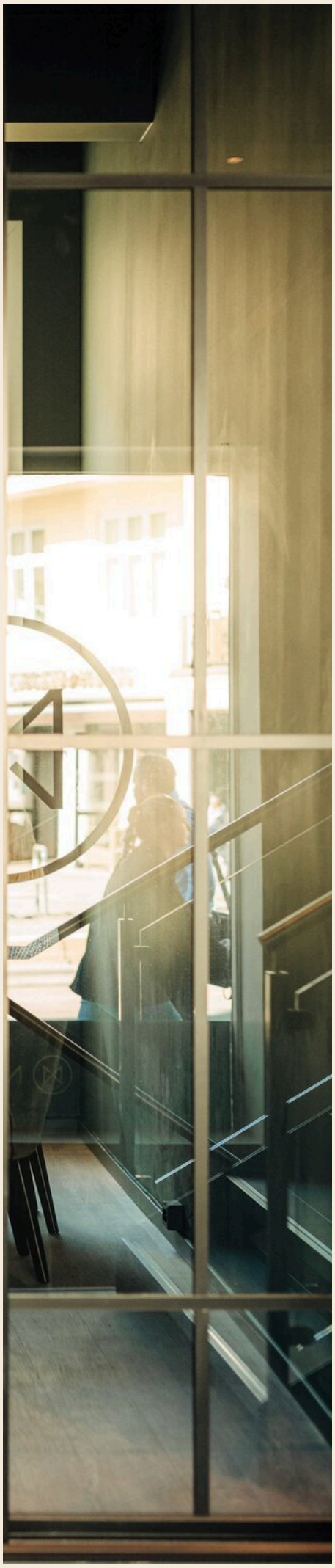
Kopi til:
Kvindernes Boligselskap AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0284/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Thereses gate 35B 0354 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 233 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Renate Finnanger Fløan

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
r.floan@nordvikbolig.no
902 15 515

Elise Graneng Olafsen

Sjef for Fullmektiger / Kvalitet / Eiendomsmegler
Nordvik Majorstuen
e.olafsen@nordvikbolig.no
482 54 240

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: